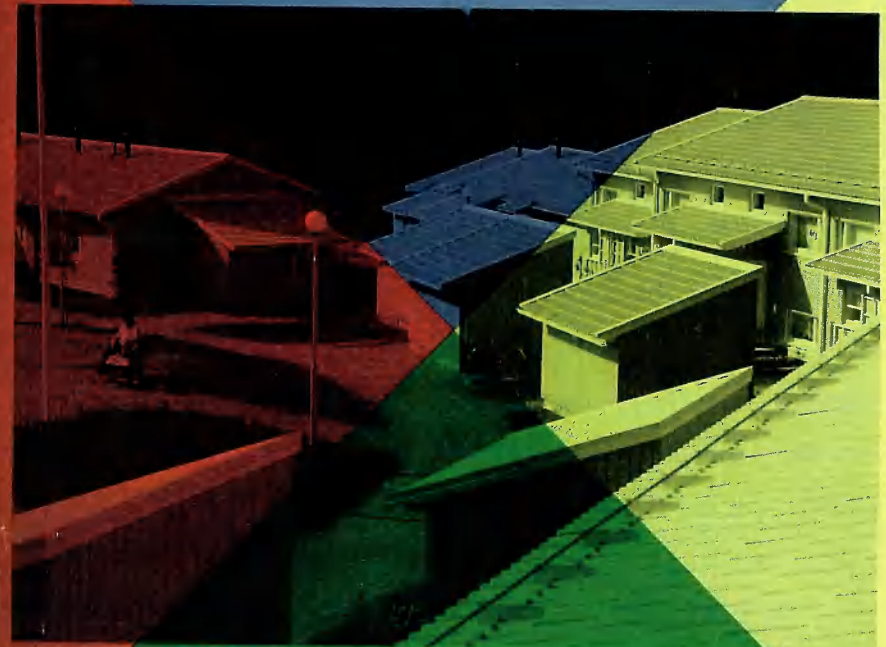


HOUSING AND PLANING IN FINLAND ASUMISTASO 1993

—51.3°C (SODANKYLÄ 1862)
+11.8°C (HELSINKI 1943)



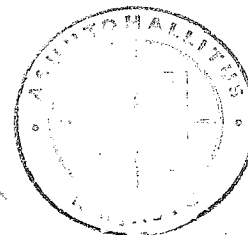
—15.0°C (SODANKYLÄ 1919)
+28.0°C (RAUMA 1968)

—44.0°C (SALLA 1971)
+29.0°C (PIELISJÄRVI 1920)

—10.8°C (SALLA 1980)
+35.9°C (TURKU 1914)

SUOMEN ASUNTOLIITTO
FINLANDS BOSTADSFÖRBUND

S:SUO



72011 / 2 x

**HOUSING AND
PLANNING
IN FINLAND**

**ASUMISTASO
1993**

HOUSING AND PLANNING IN FINLAND ASUMISTASO 1993

Published by: The Finnish Housing Association
The Finnish Housing Association was entered in the Finnish
register of associations on August 5, 1964.

Julkaisija: Suomen Asuntoliitto r.y. — Finlands Bostadsförbund r.f.
Suomen Asuntoliitto r.y. — Finlands Bostadsförbund r.f. on merkitty
yhdistysrekisteriin elokuun 4. päivänä 1964.

Board

Chairman:
Puheenjohtaja: Teuvo Ijäs

Vice-chairman:
Varapuheenjohtaja: Pentti Järvinen

Other members:
Muut jäsenet: Esko Komonen
Esa Kotilahti
Heikki Pakari
Pentti Pantzar
Risto Piepponen
Matti Sarnela
Kalevi Sassi
Hiikka Suma

The Finnish Housing Association Suomen Asuntoliitto r.y.

Secretary:
Sihteeri: Asta Järvenpää

Street address: c/o Housing Fund of the Republic of Finland,
Asemapäällikönkatu 14, 00520 Helsinki

Käyntiosoite: c/o Valtion asuntorahasto
Asemapäällikönkatu 14, 00520 Helsinki

Postal address: P.O.Box 100, 00521 Helsinki
Postiosoite: PL 100, 00521 Helsinki

Telephone: int. +358-0-148 881
Puhelin: 90-148 881

ASUMISTASO 1993 — VUOSIKIRJAA VOI TILATA SUOMEN ASUNTOLIITOSTA

puh. 90-148 881/Asta Järvenpää

MYÖS AIKAISEMPIA VUOSIKIRJOJA
ON RAJOITETUSTI SAATAVISSA

Editor/Toimittaja
Mauno Koskinen

ISSN 0785-2169

Cover drawing by Sato-arkkitehdit Oy
Temperature variations in Finland at different seasons

Kannen piirros Sato-arkkitehdit Oy
Suomen lämpötilavaihtelut vuodenajoin

TAMPRINT

CONTENTS/SISÄLLYS

Finnish Housing Association a front-line housing policy organization	6
Teuvo Ijäs	
Suomen Asuntoliitto ry asuntopolitiikan etulinjan yhteisö	8
Change in Finnish housing policy	10
Pirjo Rusanen	
Suomalainen asuntopolitiikka on uudistumassa	14
Government support for housing and housing production	18
Teuvo Ijäs	
Julkisen vallan rooli asumisen ja asuntotuotannon tukemisessa	25
The Housing Fund of the Republic of Finland in brief	32
Valtion asuntorahasto lyhyesti	34
Getting housing built in Finland	38
Pentti Järvinen	
Suomalaiset rakennuttamisjärjestelmät	42
Quality control systems in the construction industry	46
Aila Korpivaara-Hagman	
Rakentamisen laatu järjestelmät	50
Housing production and housing in Finland	55
Ari Laine	
Asuntotuotanto ja asuminen Suomessa	64
Milieu management	74
Liisa Knuuti	
Asuin ympäristön kehittäminen	79
City projects for export	86
Matti Ahvenharju	
Kaupunkiprojektien rakennusvienti	91
Housing companies in Finland	97
Petteri Kuhanen	
Asunto-osakeyhtiö	100
Right-of-occupancy housing	104
Seija Heiskanen-Frösén	
Asumisoikeusasuntojärjestelmä	108
Occupant democracy	112
Esa Eichhorn	
Asukasdemokratia	118

Advertisers/Ilmoittajat

Haka
Keskus-Sato Oy - Sato-yhtiöt
Polar
PSP-Kuntapankki Oy
Sato-Group
Suomen Asuntomessut osuuskunta
Suomen Hypoteekkiyhdistys
Suomen Kiinteistöliitto
Suur-Helsingin Osuuspankki
VVO

FINNISH HOUSING ASSOCIATION A FRONT-LINE HOUSING POLICY ORGANIZATION

Teuvo Ijäs
Chairman of the Board
Finnish Housing Association



The Finnish Housing Association is an ideological organization concerned with housing policy. During nearly 30 years of operation, the Association has acted both as the source of pressure on housing policy issues considered important at various times, and as a channel for releasing them. In the last few years, the Association has worked actively on issues such as the dismantling of rent controls and the reform of the housing administration, and to encourage renovations. In all these matters, steps have in fact been taken in line with the Association's views.

Over the last few decades, the financing of housing seems to have been an aspect lasting concern both in Finnish housing policy generally and in the activities of the Housing Association. Today, the situation has not changed. Even amid profound recession, often accompanied by equally menacing psychological depression, we have to ensure that our housing is properly financed. Interest rates are already reasonable and are starting to stimulate the housing market. The home saving and interest subsidy loan system for young people (ASP) is also in full

swing. Even so, we need to talk more about ways of ensuring adequate financing for social housing production, that is, building under government loans and interest subsidies.

We must see to it that problems with financing do not reduce our housing production to a level that will result in considerable unsatisfied demand and subsequently pressure on housing prices, which are now reasonable. The new Housing Fund of the Republic of Finland must be guaranteed the proper preconditions for its operations. In this process, the systematic conversion of government loans into securities will be an important possibility in the immediate future. However, it should be stressed that a good supply of housing financing must not merely be left to the government. The financial institutions must also play their part. In any case, yet more cooperation is needed between the financial institutions, the State housing authorities, the local authorities and the developers in our overall system of financing housing.

In order to promote its objectives, the Finnish Housing Association is a

member of many organizations, including the Finnish Fair Corporation and the Suomi-IFHP association. Publishing and the arrangement of housing policy events - such as a National Housing Day - play an important part in its operations, and will go on doing so. But what new things should the Association be doing? Do we need new focuses and new lines of action? Certainly. Sustainable development, a healthy environment, pleasant housing areas, well-functioning towns and internationalism are all themes that the Association cannot ignore in the years to come.

The international IFHP and the Suomi-IFHP Association are forums that offer Finnish bodies involved in housing policy excellent opportunities to take part in international collaboration on housing and community planning issues. One way in which the Finnish Housing Association hopes to play its part in promoting international movements in housing policy is by producing this English edition of its annual yearbook and distributing it to all the delegates at the IFHP Congress in Helsinki.

SUOMEN ASUNTOLIITTO RY ASUNTO- POLITIIKAN ETULINJAN YHTEISÖ



Suomen Asuntoliitto ry:n hallituksen
puheenjohtaja Teuvo Ijäs

Suomen Asuntoliitto ry on aatteellinen asuntopoliittinen yhdistys. Lähes 30-vuotisen toimintansa aikana yhdistys on esiintynyt kulloinkin tärkeänä pitämiensä asuntopoliittisten kysymysten ratkaisuisissa sekä paineiden synnyttäjänä että niiden purkajana. Viime vuosina asuntoliitto on aktiivisesti toiminut mm. vuokrasääntelyn purkamiseksi, asuntohallinnon uudistamiseksi ja korjaustoiminnan vauhdittamiseksi. Näissä asioissa onkin nyt tehty ratkaisuja, jotka ovat myös asuntoliiton näkemysten suuntaisia.

Asuntorahoitus näyttää eri vuosikymmeninä olleen aina ajankohtainen aihe niin Suomen asuntopoliitikassa kuin asuntoliitonkin toiminnassa. Näin on tänäkin päivänä. Taloudellisen ja usein samanaikaisesti uhkaavan henkisen laman varjossakin meidän on huolehdittava asuntorahoituksen toimivuudesta. Korkotaso on jo saatu kohtuulliselle ja asuntomarkkinoita vilkastuttaneelle tasolle. Myös nuorten asuntosäästö- ja korkotukilainotusjärjestelmä (ASP) toimivat. Asuntopoliittista keskustelua kuitenkin tarvitaan sosiaalisen asuntotuotannon eli aravatuotannon ja korkotukituotannon tarvitseman riittävän rahoituksen turvaamisesta.

On huolehdittava siitä, etteivät rahoitusongelmat romahduta asuntotuotantoamme tasolle, joka johtaa asuntokysynnän patoutumiseen ja myöhemmin paineisiin kohtuulliseksi saatua asuntojen hintatasoa kohtaan. Toimintansa aloittavalle valtion asuntorahastolle on turvattava riittävät toimintaedellytykset. Näiden huomisessa aravalainojen suunnitelmallinen arvopaperisointi on lähivuosina merkittävä mahdollisuus. On syytä kuitenkin korostaa, että toimiva asuntorahoitus-huolto ei saa olla vain julkisen vallan huolenaihe. Myös rahalaitosten on huolehdittava oma osuutensa. Joka tapauksessa yhteistyötä rahalaitosten, valtion asuntoviranomaisten, kuntien ja rakennuttajien kesken tarvitaan entistä enemmän asuntorahoitusjärjestelyissä.

Edistääkseen tarkoituksensa toteutumista Suomen Asuntoliitto on jäsenenä mm. Osuuskunta Suomen Asuntomessuissa ja Suomi-IFHP -yhdistyksessä. Julkaisutoiminta ja asuntopoliittisten tilaisuuksien - mm. valtakunnallinen asuntopäivä - järjestäminen on liiton toiminnassa ollut tärkeällä sijalla. Näin tulee olemaan myös jatkossa. Entä mitä uutta pitäisi saada liiton toimintaan? Tarvitaanko

uusia painotuksia ja linjauksia? Kyllä varmaan. Kestävä kehitys, terveellinen elinympäristö, viihtyisät asuinalueet, toimivat kaupungit ja kansainvälisyys ovat aiheita, joita ei liiton toiminnassa tulevana vuosina voida ohittaa.

Kansainvälinen IFHP-järjestö ja Suomi-IFHP -yhdistys ovat foorumeita, jotka tarjoavat suomalaisille asuntopoliitiikan harrastajille hyvät mahdolli-

suudet osallistua kansainväliseen yhteistoimintaan asuntokysymyksen ja yhdyskuntasuunnittelun merkeissä. Suomen Asuntoliitto haluaa omalta osaltaan edistää asuntopoliitiikan kansainvälistymistä toimittamalla tämän perinteisen vuosikirjansa myös englanniksi ja jakamalla sen kaikille Helsingin IFHP-kongressin osallistujille.

CHANGE IN FINNISH HOUSING POLICY



Pirjo Rusanen,
Minister of Housing,
Finland

Even for the Finns themselves, and certainly for foreigners visiting Finland, it is quite hard to imagine what the housing situation was like in the early 1960s, as things have changed so much since then.

Just to give a few examples, in the early '60s some 65% of all homes lacked an indoor toilet, only one in three had central heating, and less than half had piped water.

Today, some 95% of all households have these amenities. With the improvement in general facilities, living space has also increased. In 1960 the average person had only 14 square metres of living space, while the present figure is 31 sq.m.

The rapid improvement in housing standards has been achieved by putting up new buildings. Relative to population, the Finnish housing sector has long been one of the most productive in the world. In the '80s, for instance, at least 10 new homes per 1000 inhabitants were produced, which is double the figure in most West European countries.

The structure of housing produced has also changed dramatically. The proportion of one-family houses

in the total housing stock has increased. The amount of high-rise housing has correspondingly decreased, and there is far more diversity in the external appearance of apartment blocks.

In Finland, social segregation in housing areas does not exist on the scale found in certain other countries. The constant aim has been to give residential areas variety by freely mixing free-market and publicly-financed housing. Housing is also 'mixed' in the sense that homes in one and the same apartment building may be both free-market/publicly-financed and owner-occupied/rental. This is a conscious policy specifically aimed at forestalling social segregation.

Although housing standards have risen sharply, the present situation is still not problem-free. Finland continues to need a housing policy aimed at providing all citizens with reasonable housing. At the same time, if we are to meet the challenge of social change, we must alter the way policy is implemented and the methods we adopt.

To many people who do not know Finland well, it may come as a surprise to hear that our total land area is the sixth largest in Europe. The country's size and its different pace of economic development largely explain the substantial regional discrepancies found in the national housing market. Finland has several areas with an adequate supply of housing; in fact, some local housing markets have a surplus, reflected in empty rental homes and sinking prices. At the same time, other areas continue to have a large influx of population, with a lack of rental accommodation and higher-than-average housing prices.

In the past, Finnish housing policy has tended to focus on the volume of housing produced, and in particular on government-subsidized production. The regional distribution of housing has not been given the same attention; indeed, it was assumed that the need for housing was the same nationwide. Government-subsidized building was also used as an instrument of regional development policy, concentrating production in areas with high unemployment instead of those with urgent housing needs. Thus, housing policy has played a role subsidiary to regional policy.

Meanwhile, we now find ourselves in a situation in which we must concentrate not only on volume but also on proper regional distribution if we are to avoid huge financial losses deriving from government-subsidized production in areas where this is not really needed.

As well as regionally reorienting new building, we must take steps to repair wear and tear in existing housing stock. We are actively encouraging the renovation programmes that

the age of the housing stock often urgently demands. Over 42% of our housing was built in 1960-1979, meaning that almost half of our existing total stock will need extensive basic repair very shortly.

We are trying to prepare owners of buildings for these vital repairs in advance, so that they will be able to finance them on their own. Various administrative measures are being used to 'save up' the necessary funds in advance. The authorities are working to encourage this, while also increasing their budgetary appropriations for basic repairs in both absolute and relative terms.

As well as providing sufficient housing, another cornerstone of Finnish housing policy has been the exercise of rent control to safeguard the rental housing market. This approach, however, has proved a failure.

Rent control resulted in a substantial fall in real rents, prompting both private investors and institutions and organizations to sell off their rental real estate in order to invest elsewhere in the pursuit of higher profits.

In 1970, there were some 540,000 rental homes in Finland. By 1989, the figure had dropped to 520,000, even though nearly 300,000 units of social rental housing had been built during that 20-year period. Even government-subsidized production of rental housing did not make up for the disappearance of privately-owned rental homes from the market. This is one reason why Finland ranks sixth on the international list of owner-occupied housing relative to the total housing stock.

The rapid decline in the availability of free-market rental housing sapped faith in the effectiveness of

rent control. There were thus already signs of de-regulation in the late '80s. A bigger step was taken in February last year, when all new leases were freed from rent control. The next, and final, step will be the complete abolition of rent control in all leases.

It is as yet too early to evaluate the permanent effects of the old rent control on the supply of rental housing and the rents paid. Even so, there are already indicators of an increase in supply corresponding to a one-year supply of government-subsidized housing, without any concomitant increase in rents. It looks as though rent levels have gone down, and that those who want a rental home can expect lower rents, as well as better amenities and higher quality.

The public economy is currently plagued by heavy, and fast-increasing, borrowing. This naturally has repercussions on government-subsidized housing production.

We are currently at a crossroads in housing finance. To reduce government input, direct government loans for new building and basic renovations are having to be cut and largely supplanted with bank loans and government interest subsidies on them. Similarly, the government itself is no longer borrowing to finance domestic housing production.

In the meantime, I want to stress that this retrenchment does not mean that Finland is giving up its social housing policy. There is still unanimous support for keeping the volume of government-subsidized new building and renovation at roughly the present level.

Moreover, the new financing arrangements are designed to ensure that public support keeps housing

costs at the same level as under the present loan systems. Even more to the point, the support is still going to those who need it most.

From an international viewpoint, I imagine that our new aim of securitizing housing finance may be of some interest. Plans for government housing finance on this basis are already well under way, and securitization may well begin as early as 1995.

Concurrently, a comprehensive overhaul of public management is going on which also affects the housing administration. In December this year, for instance, the present National Board of Housing will be replaced by a new Housing Fund of the Republic of Finland.

This new Housing Fund will concentrate on government financing, that is, on acquiring funds and distributing loans and interest subsidies. The Ministry of the Environment will be responsible for overall supervision and coordination of research and development. As of June this year, housing and building have also been concentrated in a single department at the Ministry.

This administrative reshuffle means that decision-making will be delegated and brought closer to the local level. Thus, local authorities will play an important role in implementing our national housing policy. They will select the recipients of government aid and also decide whether local needs call for new rental or owner-occupied housing, or rather, perhaps, renovation of the existing housing stock.

As part of the public management reform, responsibility for the quality and cost of government-subsidized housing production will be shifted to the actual builders and future own-

ers. After all, those actually carrying out housing projects are the real experts.

Open competition is now a prime principle governing the production of Government-subsidized building, and indeed housing production as a whole. The importance of this competition is heightened by the fact that our housing standards are already rather high, and consumers are quality-conscious. Thus, builders and

developers are compelled to produce good quality if they want to meet the consumer demand.

Finally, I would again like to stress the fact that the Finnish authorities are not trying to evade their responsibility for good, sensibly-produced housing. From now on, however, the government will primarily be the source of guidance and encouragement, rather than of detailed rules and regulations.

SUOMALAINEN ASUNTOPOLITIikka ON UUDISTUMASSA



Asuntoministeri
Pirjo Rusanen

Arvioitaessa ja esiteltäessä suomalaista asumista saattaa jopa meille, saati Suomessa vieraillevalle ulkomaalaiselle, olla vaikeata kuvitella sitä tilannetta, joka vallitsi maassamme vielä 1960-luvun alussa. Niin paljon ovat asuntoluomme parantuneet.

Esimerkiksi 1960-luvun alussa n. 65 prosentista asuntoja puuttui sisäwc. Toinen esimerkki: tuolloin esimerkiksi vain joka kolmannessa asunnossa oli keskuslämmitys ja alle puolessa asunnoista oli vesijohto.

Tälle hetkellä jo noin 95 prosentilla talouksista on asunnossaan nämä varusteet. Varustetason paranemisen ohella myös asumisväljyys on kasvanut nopeasti. Vuonna 1960 asuinpinta-alaa oli keskimäärin 14 metriä henkilöä kohden, kun nyt määrä on 31 neliömetriä.

Asumistason nopea nousu johtuu huomattavilta osin asuntojen uustuotannosta. Väestömäärään suhteutettuna Suomen asuntotuotanto on jo pitkään ollut suurimpia maailmassa. Esimerkiksi 1980-luvulla maamme asuntotuotanto oli useimpina vuosina vähintään 10 asuntoa 1000 asukasta kohden eli kaksinkertainen verrattuna usean Länsi-Euroopan maan asuntotuotantoon.

Asuntotuotannon rakenne on myös muuttunut huomattavasti. Pientaloasuntojen osuus asuntotuotannosta on kasvanut. Lisäksi asuinkerrostalorakentaminen on muuttunut pienempi mittakaavaiseksi ja ulkonäöltään monimuotoisemmaksi.

Asuntoalueiden sosiaalinen segregatio ei ole Suomessa saavuttanut sellaisia mittasuhteita kuin eräissä muissa maissa. Asuntoalueista on haluttu tehdä asukasrakenteeltaan monipuolisia sijoittamalla samalle alueelle niin vapaarahoitteista kuin sosiaalista asuntotuotantoa. Lisäksi ns. "sekatalomalli", jossa samassa talossa voi olla vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja yhdessä valtion lainoittamien omistus- ja vuokra-asuntojen kanssa, antaa osaltaan mahdollisuuksia estää alueiden sosiaalista segregoitumista.

Vaikka suomalaisten asumistaso on noussut voimakkaasti, ei tilanne ole suinkaan ongelmaton. Suomessa tarvitaan ja toteutetaan edelleen asuntopolitiikkaa, jonka tavoitteena on edistää kansalaisten mahdollisuuksia kohtuutasoisen asumisen saavuttamiseen. Samalla asuntopolitiikan toteutustapa ja keinot on sopeutettava vastaamaan yhteiskunnassamme tapahtunutta kehitystä.

Monille Suomea vähemmän tunteville voi olla yllätys se seikka, että Suomi on pinta-alaltaan Euroopan kuudenneksi suurin valtio. Suuresta pinta-alasta ja taloudellisen kehityksen erilaisuudesta johtuen alueelliset asuntomarkkinaerot ovat Suomessa syvenemässä. Maassamme on useita alueita, joilla asuntojen määrällinen tarve on tyydytetty. Eräillä alueilla on jo asuntojen ylitarjontaa, joka näkyy tyhjinä vuokra-asuntoina ja alenevina asuntojen hintoina. Samaan aikaan on myös väestöltään kasvavia alueita, joilla on pulaa vuokra-asunnoista ja asuntojen hinnat ovat muuta maata korkeampia.

Suomalaista asuntopolitiikkaa on usein leimannut ajatus, jossa keskeistä on asuntotuotannon ja erityisesti valtion lainoittaman asuntotuotannon määrä. Sen sijaan tuotannon alueellista kohdentumista ei ole välttämättä koettu yhtä tärkeäksi, koska uusien asuntojen tarvetta on katsottu olevan kaikkialla maassa. Lisäksi valtion lainoittamaa asuntotuotantoa on käytetty osana aluepolitiikkaa suuntaamalla tuotantoa korkean työttömyyden alueille eikä aina sinne missä asuntojen tarve olisi suurinta. Asuntopolitiikka on näin ollen saanut antaa tilaa aluepolitiikalle.

Nyt olemme kuitenkin tilanteessa, jossa aikaisempaa enemmän joudutaan määrän ohella miettimään tuotannon oikeata alueellista kohdentumista, jotta välttyisimme yhteiskunnalle kalleilta hukkainvestoinneilta suuntaamalla valtion tukemaa asuntotuotantoa sinne, missä siihen ei välttämättä ole tarvetta.

Uustuotannon alueellisen kohdentamisen ohella asuntokannan käyttöön kohdistuvat toimenpiteet tulevat saamaan aikaisempaa suuremman merkityksen. Pyrimme aktiivisesti

lisäämään perusparantamisen määrää. Tätä edellyttää jo suomalaisen asuntokannan ikäjakautuma. Asunnoistamme yli 42 prosenttia on rakennettu vuosina 1960-1979, joten huomattava osa asuntokannasta on tulossa peruskorjausikänsä samaan aikaan.

Lähtökohtanamme on, että asuin-kiinteistöjen omistajat varautuvat itse etukäteen tulevien korjaustarpeiden rahoitukseen ja yhteiskunta luo edellytyksiä ennakkorahastointiin. Edellytysten luomisten ohella myös lisäämme perusparantamisen määrää ja osuutta valtion tuessa.

Valtion tukeman asuntotuotannon määrän ohelle toinen suomalaisen asuntopolitiikan kulmakivi on ollut käsitys siitä, että vuokrasääntelyllä voidaan turvata vuokramarkkinoiden toiminta. Tässä ei kuitenkaan ole onnistuttu.

Vuokrasääntely on johtanut reaali-vuokrien tuntuvaan alenemiseen, minkä johdosta yksityiset kansalaiset ja vuokra-asuntoihin sijoittaneet institutionaaliset sijoittajat ovat myyneet vuokra-asuntoja ja ohjanneet pääomia paremmin tuottaviin kohteisiin.

Suomessa oli v. 1970 vuokra-asuntoja 540 000. 1980-luvun lopussa vuokra-asuntoja oli noin 520 000 eli 20 000 asuntoa vähemmän, vaikka kuluneiden 20 vuoden aikana sosiaalisia vuokra-asuntoja rakennettiin lähes 300 000. Yhteiskunnan tukemalla asuntorakentamisella ei onnistuttu korvaamaan yksityisten vuokra-asuntojen poistumaa. Mm. tämän vuoksi Suomi on maailman "kärkimaita", kun tarkastellaan omistusasuntojen osuutta asuntokannasta.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen voimakas väheneminen heikensi uskoa vuokrasääntelyn toimivuuteen. Sääntelyä lievennettiin hiukan jo 1980-luvun lopulla. Pidempi askel

otettiin vuosi sitten helmikuussa vapauttamalla kaikki uudet vuokrasuhteet vuokrasääntelystä. Seuraava ja lopullinen askel on purkaa vuokrasääntely myös vanhoista vuokrasuh-teista.

Vielä on liian aikaista arvioida vuokrasääntelyn pysyviä vaikutuksia vuokra-asuntojen tarjontaan ja vuokra-tasoon. Tiedot osoittavat, että vapaa-rahoitteisten vuokra-asuntojen tarjon-ta selvästi kasvanut ilman, että vuok-rataso olisi kohonnut. Pikemminkin vuokrataso on ollut laskussa ja vuok-ra-asuntoa tarvitsevat ovat alkaneet tinkiä vuokria alemmaksi ja asettaa vaatimuksia asunnon varustelulle ja laadulle.

Erittäin suuri ja nopeasti kasvava velkaantuneisuus on tällä hetkellä val-tiontaloutemme keskeinen ongelma. Tämä tilanne vaikuttaa huomattavasti myös valtion tukemaan asuntorahoitukseen.

Asuntorahoituksemme onkin juuri nyt tienhaarassa. Valtion suoraa lainoi-tusta asuntojen uustuotantoon ja perusrantamiseen joudutaan vähen-tämään ja korvaamaan huomattavassa määrin pankkien myöntämillä lainoilla ja valtion näille lainoille myöntämällä korkotuella. Näin voidaan vähentää valtion rahoituspanosta. Velkaantumisen vähentämiseksi valtio ei ota enää itse lainaa lainoittaakseen asuntotuotantoa.

Haluan kuitenkin korostaa, ettei valtion suoran lainoituksen vähenemi-nen merkitse luopumista sosiaalisesta asuntopolitiikasta Suomessa. Meillä vallitsee edelleen yksimielisyys siitä, että valtion tukeman asuntojen uus-tuotannon ja perusrantamisen määrä pyritään säilyttämään suunnil-leen nykyisellä tasolla.

Lisäksi uusissakin rahoitusjärjestel-missä yhteiskunnan tuki mitoitetaan

siten, että asumisaikaiset eivät kohoa tämän hetkisiin lainoitusjärjestelmiin verrattuna. Lisäksi tuki suunnataan edelleen tukea tarvitseville.

Asuntorahoituksemme kehitykses-tä kansainvälisesti kiinnostavinta on varmasti tavoitteemme asuntolainoi-tuksen arvopaperisoiminen. Valtion asuntolainoituksen osalta suunnitel-mat ovat jo varsin pitkällä ja tältä osin arvopaperisoiminen toteutunee jo vuonna 1995.

Olemme Suomessa keventämässä ja virtaviivaistamassa koko valtion kes-kushallintoa. Näin tehdään myös asuntohallinnon osalta. Suomeen perustetaan tämän vuoden joulukuun alussa uusi asuntorahasto nykyisen asuntohallituksen tilalle.

Uusi asuntorahasto keskittyy val-tion asuntorahoitusjärjestelmien hoit-tamiseen eli varainhankintaan ja lai-noijen sekä korkotukien myöntämi-seen. Ympäristöministeriöön keskite-tään asuntotoimen yleisohjaus, kehit-tämistoiminta ja tutkimustoiminnan koordinointi. Todettakoon, että asun-to- ja rakentamisasiat on jo tämän vuo-den kesäkuun alusta lukien koottu yhteen osastoon ministeriössä.

Hallinnon uudistuksessa viedään päätöksentekoa lähemmäksi kansalai-sia ja toiminnan kenttää. Tämä merkit-see meillä sitä, että kuntien asema asuntotoimessa korostuu käytännön-toteuttajina. Kunnat valitsevat koh-teet, joille valtion tukea annetaan. Tarvitaanko kunnassa uusia vuokra-vai omistusasuntoja vai onko suurin tarve olemassa olevien asuntojen perusrantamisessa.

Hallinnon keventämisen yhteydes-sä vastuuta valtion tukeman tuotan-non laadusta ja kustannuksia siirret-tään hankkeiden toteuttajille ja tulevil-le asuntojen omistajille. Lähdemme siitä, että paras tieto näistä asioista on

hankkeita toteuttavilla.

Kilpailuttaminen on keskeisiä peri-aatteitamme valtion tukeman tuotan-non toteuttamisessa kuin myös koko asuntotuotannossa. Kilpailun merki-tys korostuu Suomessa sitä kautta, että asumistasomme on tällä hetkellä jo varsin korkea ja kuluttajamme ovat myös yhä laatumietoisempia. Tällöin rakennuttajat ja rakentajat ovat siinä tilanteessa, että tuotannon tulee olla

laadukasta, jotta sille löytyisi kysyntää.

Lopuksi haluan vielä kerran koros-taa, ettei yhteiskunta ole Suomessa vähentämässä vastuutaan hyvän asun-totuotannon ja asumisen toteutumis-sessa. Asuntohallinnon antamien yksi-tyiskohtaisten ohjeiden sijaan pääpai-no tulee vain olemaan nykyistä sel-vemmin ohjaamisessa hyvään ja laa-dukkaaseen asuntotuotantoon ja asu-miseen.

GOVERNMENT SUPPORT FOR HOUSING AND HOUSING PRODUCTION



Teuvo Ijäs, Director General, Housing Fund of the Republic of Finland

The role played by the government in Finnish housing policy has varied at different periods. Post-war housing policy was marked by major ups and downs in the level of activity. Some 120,000 homes were either destroyed during the war or lost in territory ceded to the Soviet Union. Despite the shortage of material resources, however, the Finns worked unitedly both to settle some 400,000 refugees from their eastern regions and to improve the housing standards of the population, setting a fine example. The rest of the world has, indeed, expressed admiration for Finland's effective resettlement of its refugees. How did Finland succeed where richer countries have since failed? Such questions have new relevance today, as the number of migrants and refugees grows all over Europe.

After the Second World War, much of the government's support for housing construction went to country areas. Thus, up to 1958, more State loans went to housing on farms than to urban housing. Since that date, government support for housing has gone primarily to towns and other population centres, the

trend being furthered by new legislation on State housing loans and the necessary administrative systems.

Finnish housing policy was particularly active and production oriented in the late '60s and '70s, when Finnish society experienced a 'great migration' of people from the country to the towns. The government supported the housing production called for by this population movement and subsequent urbanization through loans granted by a new central authority set up in 1966 - the National Board of Housing. In the early '70s, an average of 35,000 homes a year were financed through these 'Arava' loans, nearly half of them for rent.

Social backing for housing

The support that Finnish society gives to housing is designed to attain certain goals laid down for housing standards and costs. Cutting housing costs increases the demand for housing and thus also affects the housing market. The support can be divided into four groups:

- a) production subsidies, most of them State loans to builders;
- b) housing allowances paid to house-

holds at discretion on a need basis; c) interest subsidies, i.e. lower-than-normal interest on the loans granted by central and local government; d) tax subsidies, comprising indirect support through the tax system.

In 1988, households received altogether FIM 6.4 billion in various housing supports. Some 60% of this

derived from the right to deduct interest payments in personal taxation (tax subsidy), 20% comprised housing allowances and the rest was interest subsidy and other support for production.

The 1993 State budget outlines trends in housing support in 1990-1993 as follows:

Trends in housing support, 1990-1993:

	1990 FIM million	1991 FIM million	1992 FIM million	1993 FIM million
General housing allowance	957	1 280	1 300	1 450
Pensioners' housing allowance ¹⁾	550	746	811	835
Students' housing supplement	292	324	272	323
Transfer to Housing Fund	1 221	2 740	2 720	1 775
Interest subsidy on rental housing loans	80	116	154	223
Grants for repairs	45	30	60	60
Grants for rental buildings	23	22	10	20
Grants for the homeless and refugees	42	42	18	37
Interest subsidy to the home saving bonus system, and said bonuses	522	604	665	785
Support through the right to housing loan interest deduction and housing deduction in personal taxation	4 000	4 100	4 300	3 800

1) Government contribution to appropriations 56.5%.

Some of the support affects all equally, some is discretionary and based on need. Recently, the government has been trying to reduce overall forms of support aimed at improving housing conditions generally and to increase support based on need assessment. This is reflected in the new legislation; support through taxation, for instance, is being cut.

Production subsidy as an instrument of housing policy

Of all the forms of housing support,

grants to production go straight into increasing the supply of housing services. All the ways in which national or local government contributes to housing production or creates the necessary conditions for it can be counted as production subsidy. The largest element is loans. The government and the local authorities encourage housing construction and repair by extending loans and grants on favourable terms. The aim is to guide housing production on social grounds, so that it meets the needs of certain population categories.

Production subsidy usually goes to the body commissioning or constructing the housing, so from the resident's point of view it is indirect, finding reflection in the supply of housing and in lower housing costs. Such loans are always accompanied by price and quality controls. The authorities thus set certain standards for the social practicality, amenities and functionality of the housing produced, as conditions for getting government financing.

Loans are granted to build or renovate rental, owner-occupied and right-of-occupancy apartments, low-rise housing and dormitories. Some support takes the form of direct production and repair grants. In recent years in particular, the focus has shifted from support for new building to grants for renovations. Earlier, during the energy crises, grants were made to make existing housing more energy-efficient.

State housing loans

The government has exerted the greatest influence over housing production through its public housing loan schemes. The bulk of these loans have been made from State funds. To a much lesser extent, the local authorities have also made subsidized housing loans from their own housing budgets to special groups such as young couples. Getting a State housing loan or gaining the right to housing built on a State loan always involves means testing.

At the beginning of the '90s, the State housing loan system changed over to what are called Graduated Payment Loans. The idea is to raise the amount of the total project financing represented by the State, or

'integrated', loan to such a high level that only a minimal amount of bank lending is necessary. The law states that State housing loans can be granted to cover up to 95% of new rental housing and up to 90% of the purchase value of right-of-occupancy housing. For renovations of rental buildings, the State loan can be up to 95% of the approved repair costs. In the case of owner-occupied Arava housing, the maximum is 80% of the purchase value. In practice, these maximums are adjusted annually in the State budget, as current conditions dictate.

As a result of this change, fixed percentages for amortizations and interest rates in State housing loans were abandoned, being replaced by a system of graduated annual amortizations of principal. The basic features of this new system are as follows:

- Amortizations and interest on State housing loans are paid out of the annual payment.
- The interest rate varies according to inflation. The maximum inflation rate that can be taken into account is fixed at 10%.
- To help equalize housing costs, the basis for the annual payment is that only part of the interest is collected during the early years of the loan period, the remainder being added to the loan principal.
- The annual payment is adjusted every year, depending on the rise in consumer prices.
- The loan period for a rental building loan averages 33 years and that for an owner-occupied building about 21 years.

At the moment, the annual payment, i.e. the cost of servicing the loan (interest + amortizations), is

about 5% of the loan principal in the case of rental housing. In the case of owner-occupied housing, the annual payment ranges from 5.75 to 8.25% of the State loan sum, depending on need assessment. In the case of right-of-occupancy housing, the annual payment comes somewhere between those for owner-occupied and rental housing.

In the last few years, a system of interest subsidy loans has been adopted side by side with State housing loans proper, especially to support rental housing production. The borrower takes out the actual loan from a financial institution, and the government support takes the form of interest subsidy. In future, the interest subsidy system will probably be used more widely to back up housing production. Correspondingly, the amount of State loans proper would then decrease.

A special application of the interest subsidy system concerns young people under 30 who are buying their first home. Such people can make what is called a 'home saving bonus agreement' with a bank. In this, the home-saver deposits a given sum in the course of at least eight quarter-years, the maximum and minimum amounts being laid down separately by decree. When the savings target is reached, the young person or young couple is entitled to a housing loan to buy a first home. The government grants a 5% interest subsidy on this loan for the first six years. In this system, the borrowers must put up 20% of the estimated cost of the planned home. Over 10,000 homes a year have been bought under the scheme (called ASP).

In the last few decades, the number of homes built on State loans has

ranged between 20,000 and 36,000 a year. In future, support for new production will be decreasing, and loans proper will only be available for, say, some 10,000 new homes a year. Correspondingly, however, the government will contribute more in the form of interest subsidy loans, renovation and housing purchase for special groups such as the homeless, refugees and old people.

Role of the Housing Fund in granting housing loans

At the beginning of 1990 a special Housing Fund was set up under the Ministry of the Environment to improve housing conditions as part of the reform of the system of State loans, that is, the change-over to the 'integrated loan' system outlined above. The Fund is primarily a budgeting technicality, designed to transfer housing loan resources away from the national budget to a fund outside it, and it has no staff or organization of its own. The loans from the fund are granted by a central authority, i.e. the National Board of Building. Last year, for instance, some FIM 8.9 billion in State housing loans were paid out of the fund. In 1993, the sum will be about FIM 5.6 billion.

The Fund's resources come from three sources: budget transfers, amortization and interest payments on old loans, and a long-term borrowing authorization.

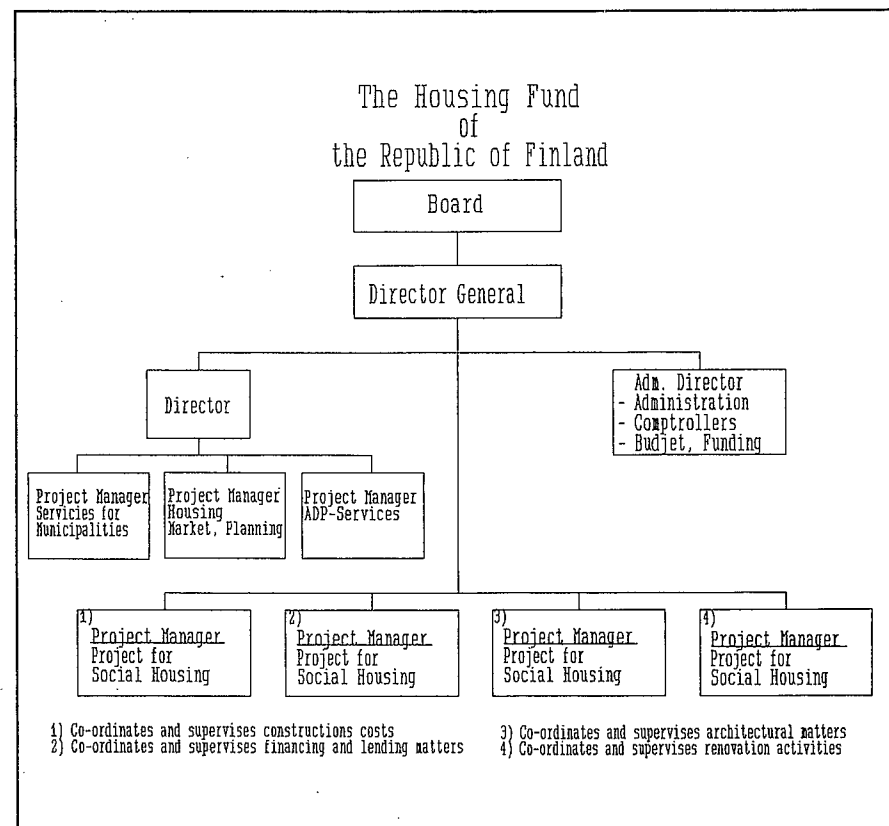
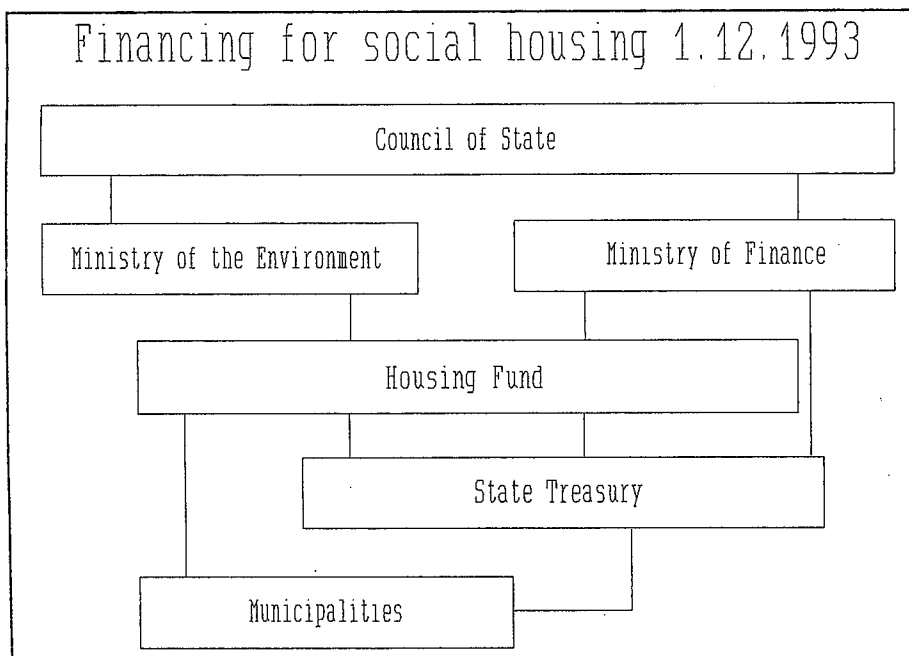
Housing Fund, funding and lending, 1992-1993:

	1992	1993
	FIM million	
INCOME:		
Income from housing loans	2 610	3 190
Borrowing by the Fund	4 050	2 970
Transfers to the Fund	<u>2 762</u>	<u>1 385</u>
Total	9 422	7 545
EXPENDITURE:		
Loans paid out	8 780	6 260
Fund expenses	<u>778</u>	<u>1 285</u>
Total	9 498	7 545

New Housing Fund of the Republic of Finland

The decision has been taken to close down the National Board of Housing (staff c. 170) as of December 1, 1993, as part of the public management reform programme. As of the same date, the old Housing Fund will become the Housing Fund of the

Republic of Finland, with an organization of its own (staff of 60). The new Fund will still be under the Ministry of the Environment. In obtaining its funding, which will come from the same sources as its predecessor's, it will work in cooperation with the State Treasury and Ministry of Finance. The Fund will still be outside the State budget.



As well as obtaining funding for its operations, the new Fund will grant State loans to individual buildings and allocate funds to the local authorities to be granted as personal loans. The Housing Fund will thus grant loans to rental and right-of-occupancy buildings, approve housing companies as qualifying for loans, and handle renovation loans to rental buildings. The Housing Fund will also deal with other support for housing laid down in the State budget as separately provided or stipulated. Accordingly, the Fund will also approve interest subsidy loans and make renovation grants. Hence, the Housing Fund will assume the most crucial functions of the old National Board of Housing,

i.e. its lending operations.

The standing of local authorities and other commissioners of building in the State housing loan process will be strengthened in the public management reform programme. The local authorities will, for instance, be able to choose which projects to give loans to and decide how the State housing loan funds allocated to them by the State are used. They will also be expected to intensify their physical planning operations and provide more land for social housing production.

The responsibility of the government in supervising the quality of planning for individual projects will be increasingly surrendered to the owners,

commissioners and planners. Detailed advance inspection of all projects is to be abandoned. Even so, the Housing Fund will ultimately decide whether a given project meets the requirements of State-subsidized social production in terms of its planning and construction costs. The aim is to simplify the loan-granting process in State-subsidized projects, while holding on to price and quality controls.

Changing government role

The role played by the public authorities in housing production support and regulation is decreasing. This is reflected as a fall in the number of homes granted loans and a trimming-down of the administrative systems. The trend is for public authorities - primarily the State, but also local authorities - to concentrate on creating the necessary general conditions for housing production and for improving housing conditions. Effort will also be put into creating a functional housing market. One means to this end has been the dismantling of rent controls, resulting in the emergence of a real rented housing market in Finland for the first time in decades.

As regards housing supports, the government aim is to change over from forms of general support to a more need-assessed approach. This means less regulation of housing production through tax subsidies and production supports. One reason for the decline in production subsidies is the economic situation generally, and the resulting decrease in lending resources. On the other hand, the need for such subsidies is affected by the slump in demand for housing and in consumer potential generally as a result of the recession.

Some distinct new approaches can

be detected in current public housing policy and support for production. Support for repairs, and suburb renovation and urban renewal are coming to the fore. As a result of fast improvements in housing conditions, the average home purchaser no longer needs government support. This development means there is more room for heightened attention to housing policy bottlenecks and the problems of special groups. Consequently, more support will in future go to young people, the old, the homeless and refugees. In other words, housing policy and support for housing production and home purchase will be more tailored to special needs, and carried out with more exact instruments.

It is in the interests of the government for housing to be produced as steadily as possible. Consequently, State loans and interest subsidy loans will aim at ensuring that production on State loans helps balance out economic fluctuations. Experience has shown that big swings in the volume of housing production have many detrimental effects on, for instance, housing price trends and the smooth functioning of the housing market.

A functional housing market also presupposes a functional housing finance market. For this reason, the government will in the near future be paying more attention to the supply of housing finance and to developing long-term finance. One aim is to develop the housing bond market. New opportunities for housing loan operations will also be created by the securitization of existing State loans. In the last-mentioned operation, the new Housing Fund of the Republic of Finland will have an important role to play.

JULKISEN VALLAN ROOLI ASUMISEN JA ASUNTOTUOTANNON TUKEMISESSÄ



Ylijohtaja Teuvo Ijäs
Asuntorahasto

Julkisen vallan rooli Suomen asuntopolitiikassa on vaihdellut eri aikakausina. Toisen maailmansodan jälkeistä asuntopolitiikan kehitystä kuvaa voimakas heilahtelu asuntopolitiikan aktiivisuudessa. Sodassa tuhoutui tai luovutetuille alueille jäi yhteensä noin 120 000 asuntoa. Yksituumainen Suomi kuitenkin pystyi samanaikaisesti nostamaan väestönsä asumistasoa ja asuttamaan siirtoväkensä (noin 400 000) esimerkillisellä tavalla aineellisten resurssien niukkuudesta huolimatta. Suomen siirtoväkensä asuttamisessa osoittamaa määrätietoisuutta on yleisesti ihailtu. On kysytty, miten Suomi onnistui siinä missä myöhemmin vauraammatkaan maat eivät ole onnistuneet. Tämänkaltaiset kysymyksenasettelut ovat ajankohtaisia tänä päivänäkin siirtolaisten ja pakolaisten määrän kasvaessa eri puolilla Eurooppaa.

Toisen maailmansodan jälkeen valtaosa valtion tuesta asuntojen rakentamiseksi kohdistui maaseudulle. Niinpä valtio lainotti asutustoimin sodan jälkeen vuoteen 1958 mennessä enemmän asuntoja maataloilille kuin kaupunkeihin. Tästä lähtien valtion tuki asuntotuotannolle on suuntautunut ensisijassa kaupunkeihin ja asu-

tuskeskuksiin. Tätä kehityksen suuntaa ovat edistäneet valtion asuntolainoitusta koskevan lainsäädännön kehittäminen ja hallinnolliset ratkaisut.

Erityisen vireää ja tuotantopainotteista asuntopolitiikka Suomessa oli 1960-luvun lopulla ja 1970-luvun aikana, jolloin suomalainen yhteiskunta koki suuren muuttoaallon maalta kaupunkeihin. "suuren muuton" ja kaupungistumisen edellyttämää asuntotuotantoa valtio tuki v. 1966 perustetun uuden keskusviraston eli asuntohallituksen myöntämin lainoin. Näitä ns. arava-lainoja myönnettiin 1970-alkupuolella vuodessa keskimäärin 35 000 uuden asunnon rakentamiseksi, vuokra-asuntoja oli määrästä lähes puolet.

Asumiseen kohdistuva yhteiskunnan tuki

Suomalaisen yhteiskunnan asumiseen kohdistuvan tuen tehtävänä on toteuttaa asumistason ja asumismenojen kehittymiselle asetettuja tavoitteita. Asumismenojen alentamisella voidaan lisätä asuntojen kysyntää ja siten vaikuttaa asuntomarkkinoihin. Asumiseen kohdistuvat tuet voidaan jaotella

neljään ryhmään:

- tuotantotukeen, josta suurin osa on rakentajille myönnettäviä valtion lainoja;
- asumistukeen, jota annetaan tarveharkintaisesti suoraan kotitalouksille;
- korkotukeen, joka syntyy valtion ja kuntien myöntämien lainojen yleistä korkotasoa alemmasta korosta;
- verotukeen, joka on epäsuoraa verojärjestelmän kautta annettavaa tukea.

Kotitaloudet saivat esim. v. 1988 asuntopoliittista tukea yhteensä 6,4 mrd. mk. Noin 60 % siitä annettiin korkovähennysetuutena (verotukea), 20 % asumistukena ja loput alikorkotukena ja muuna tuotantotukena.

Valtion talousarvioesityksessä vuodelle 1993 on asumisen tuen kehitys vuosina 1990-1993 esitetty seuraavasti:

Asumisen tuen kehitys vuosina 1990-1993:

	1990	1991	1992	1993
	TP mmk	TP mmk	TMA mmk	TAE mmk
Yleinen asumistuki	957	1 280	1 300	1 450
Eläkeläisten asumistuki 2)	550	746	811	835
Opiskelijoiden asumistuki	292	324	272	323
Siirto asuntorahastoon	1 221	2 740	2 720	1 775
Vuokra-asuntojen korkotuki	80	116	154	223
Avustukset korjaustoimintaan	45	30	60	60
Avustukset vuokratiloille	23	22	10	20
Avustukset asunottomille ja pakolaisille	42	42	18	37
Avuntosäästöpalkkiojärjestelmän korkotuki ja avuntosäästöpalkkio	522	604	665	785
Asuntolainan korkojen verovähennys-oikeudesta ja asuntovähennysoikeudesta saatava tuki	4 000	4 100	4 300	3 800

2) Valtion osuus määrärahoista on 56,5 %

Osa tuesta kohdistuu kaikille, osa tarveharkintaisesti. Viime aikoina julkisen vallan pyrkimyksenä on ollut vähentää kaikkien kotitalouksien asunto-olojen parantamiseen tähtävää yleistukea ja lisätä tarveharkintaista tukea. Tämä on näkynyt uudessa lainsäädännössä mm. siten, että verotustukea ollaan leikkaamassa.

Tuotantotuki asuntopoliittisena tukimuotona

Asuntopoliittisista tuista tuotantotuki kohdistuu suoraan asuntopalvelujen tarjonnan lisäämiseen. Tuotantotukena voidaan pitää kaikkia niitä toimenpiteitä, joilla julkinen valta osallistuu asuntojen tuotantoon tai tuotantoedellytysten luomiseen. Tuotantotuesta suurin osa on lainoja. Valtio ja kunnat

tukevat asuntojen rakentamista ja korjausta ehdoiltaan edullisin lainoin ja avustuksin. Niillä pyritään ohjaamaan asuntotuotantoa sosiaalisesti, tiettyjen väestöryhmien tarpeisiin.

Tuotantotuki kohdistuu yleensä rakennuttajalle tai rakentajalle, joten se on asukkaan kannalta välillistä ja ilmenee asuntojen tarjontana ja alemmina asumismenoina.

Lainoitukseen liittyy aina hinta- ja laatuvalvontaa. Tällä toiminnallaan julkinen valta pyrkii rahoituksensa ehdoiksi asettamaan toteutettavan tuotannon sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden, asuttavuuden ja toimivuuden.

Lainoja myönnetään vuokra-, omistus- ja asumisoikeusasuntojen, omakotitalojen ja asuntoloiden rakentamiseen ja peruskorjaukseen. Tukea on myönnetty myös suorina tuotantoavuksina ja korjausavustuksina. Erityisesti viime aikoina painopistettä on siirretty uustuotannon tukemisesta korjaustoiminnan tukemiseen. Aikaisemmin energiakriisien yhteydessä asuntojen korjausta tuettiin avustuksien energiataloudellisia näkökohtia silmällä pitäen.

Valtion asuntolainat

Merkittävimmin julkinen valta on vaikuttanut asuntotuotantoon sosiaalisina asuntolainoituksina. Valtaosaltaan nämä lainat ovat olleet valtion varoista myönnettyjä lainoja. Vähäisessä määrin myös kunnat ovat myöntäneet omista asuntorahastoistaan erityisryhmille, esim. nuorille pareille, subventoituja asuntolainoja. Valtion asuntolainojen saamiseen tai niiden tuella rakennettujen asuntojen käyttöön liittyy tarveharkinta.

Tämän vuosikymmenen alussa valtion asuntolainoituksessa siirryttiin

ns. yhtenäislainajärjestelmään. Valtion lainan eli yhtenäislainan osuus hankkeen kokonaisrahoituksesta on pyritty nostamaan sellaiselle tasolle, ettei pankkilainoitusta tarvita kuin vähäisessä määrin. Lain mukaan valtion asuntolainaa myönnetään vuokratulojen uustuotantoon enintään 95 % ja asumisoikeustalojen rakentamiseen enintään 90 % hankinta-arvosta. Vuokratulojen peruskorjauksiin aravalainaa eli valtion lainaa myönnetään enintään 95 % hyväksytyistä korjauskustannuksista. Omistusravalainojen enimmäismäärä on 80 % hankinta-arvosta. Nämä lainoitusprosentit ovat enimmäisarvoja. Käytännössä niitä tarkistetaan olosuhteiden vaatimalla tavalla vuosittain valtion talousarvion yhteydessä.

Uudistuksen myötä valtion asuntolainoituksessa luovuttiin kiinteistä lyhennys- ja korkoprosenteista. Sen sijaan on tullut ns. pääomittava vuosimaksujärjestelmä, jonka olennaisimpia piirteitä ovat

- Valtion asuntolainan lyhennykset ja korot maksetaan vuosimaksusta.

- Lainan korko vaihtelee inflaation mukaan. Huomioon otettava enimmäisinflaatio on säädetty 10 %:ksi.

- Vuosimaksun lähtötaso on asumiskustannusten tasoittamiseksi mitoitettu siten, että laina-ajan alkuvuosina lainasta peritään vain osa koroista. Loppuosa koroista lisätään lainapäätömaan.

- Vuosimaksua tarkistetaan vuosittain kuluttajahintojen nousun perusteella.

- Vuokratololainan lainaajaksi muodostuu keskimäärin 33 vuotta ja omistusravalainan lainaajaksi noin 21 vuotta.

Tällä hetkellä vuokra-asuntolainan hoitomenot (korot ja lyhennykset) ovat noin 5 %:a lainapäätömaasta. Vastava vuosimaksu omistusasunto-

lainojen osalta vaihtelee tarveharkin-
taisesti 5,75 %:sta 8,25 %:in valtion
asuntolainan määrästä. Asumisoikeus-
talojen vuosimaksu sijoittuu omistus-
asuntojen ja vuokra-asuntojen vuosi-
maksun väliin.

Varsinaisten valtion asuntolainojen
rinnalle on viime vuosina otettu käyt-
töön erityisesti vuokra-asuntotuotan-
non tukemiseksi korkotukilainoitus.
Lainanottaja saa varsinaisen lainapää-
oman rahalaitokselta ja valtion tuki
annetaan korkosubvention muodossa.
Tulevaisuudessa korkotukijärjestelmiä
tultaneen käyttämään entistä enem-
män asuntotuotannon tukemisessa.
Vastaavasti varsinaisen valtion asunto-
lainoitus tulisi vähenemään.

Erityinen sovellutus korkotukijär-
jestelmästä koskee nuoria alle 30-vuo-
tiata ensiasunnon hankkijoita. Nämä
voivat tehdä pankin kanssa ns. asunto-
säästöpalkkiosopimuksen. Tämän
mukaisesti asuntosäästäjä tallettaa
vähintään kahdeksana kalenterivuosi-
neljänneksenä tietyn summan, jonka
vähimmäis- ja enimmäismäärä on erik-
seen määrätty asetuksessa. Kun sääs-
tötavoite on saavutettu, nuori henkilö
tai nuori pari on oikeutettu saamaan
asuntolainan ensiasunnon hankkimis-
ta varten. Tähän lainaan valtio antaa
korkotukea 5 % kuuden ensimmäisen
lainavuoden aikana. Oma säästöosuus
tässä järjestelmässä on 20 % hankitta-
van asunnon arvioidusta hinnasta.
Tämän järjestelmän avulla on vuosit-
tain hankittu yli 10 000 asuntoa.

Valtion lainoituksella rakennettu-
jen asuntojen määrä on viime vuosi-
kymmeninä vaihdellut 20 000-36 000
asuntoa vuodessa. Tulevaisuudessa
uustuotantoon suunnattu tuki on vä-
henemässä niin, että varsinaisella lai-
nituksella tultaisiin tukemaan ehkä
noin 10 000 uuden asunnon rakenta-
mista vuodessa. Vastaavasti valtion

panostusta lisättäisiin korkotukilainoi-
tuksessa, korjaustoiminnassa ja asun-
tojen hankinnassa erityisryhmille
kuten asunnottomille, pakolaisille ja
vanhuksille.

Asuntorahaston rooli asuntolai- noituksessa

Vuoden 1990 alusta perustettiin Suo-
meen asunto-olojen kehittämisrahas-
to. Rahaston perustaminen liittyi val-
tion asuntolainoitusjärjestelmän
uudistamiseen eli siirtymiseen edellä
kuvattuun yhtenäislainajärjestelmään.
Alun perin ympäristöministeriön alai-
nen asunto-olojen kehittämisrahasto
oli lähinnä budjettitekninen ratkaisu,
jolla tähdättiin asuntolainoitusvarojen
siirtoon valtion talousarviosta budje-
tin ulkopuoliseen rahastoon. Rahas-
tolla ei ole ollut omaa henkilökuntaa
tai organisaatiota. Varsinaiset lainat
on myöntänyt keskusvirasto eli asun-
tohallitus asuntorahaston varoista. Esi-
merkiksi viime vuonna maksettiin
rahaston varoista valtion asuntolainoja
noin 8,9 mrd. mk. Vuonna 1993 vas-
taava summa tulee olemaan noin 5,6
mrd, mk.

Rahasto on saanut varansa kolmes-
ta lähteestä, budjettisiirtoina, vanho-
jen lainojen korko- ja lyhennysmaksui-
na sekä pitkäaikaisena lainanottoval-
tuutena.

Asunto-olojen kehittämisrahaston
varainhankinta ja lainananto vuosina
1992-93:

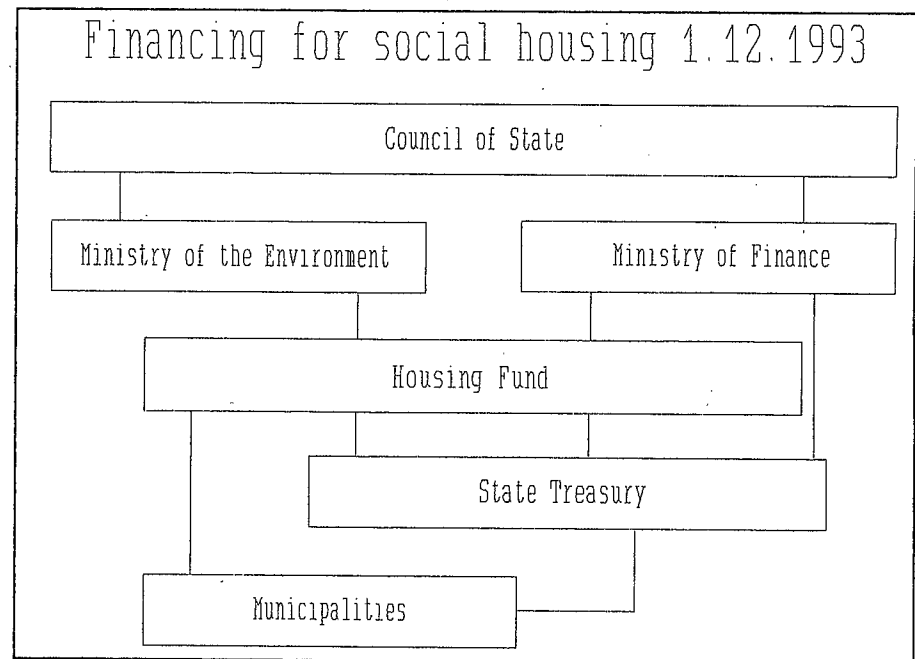
	1992 mmk	1993 mmk
TULOT:		
Tulot asuntolainoista	2 610	3 190
Rahaston lainanotto	4 050	2 970
Siirto rahastoon	<u>2 762</u>	<u>1 385</u>
Yhteensä	9 422	7 545
MENOT:		
Lainojen maksatus	8 780	6 260
Rahaston menot	<u>778</u>	<u>1 285</u>
Yhteensä	9 498	7 545

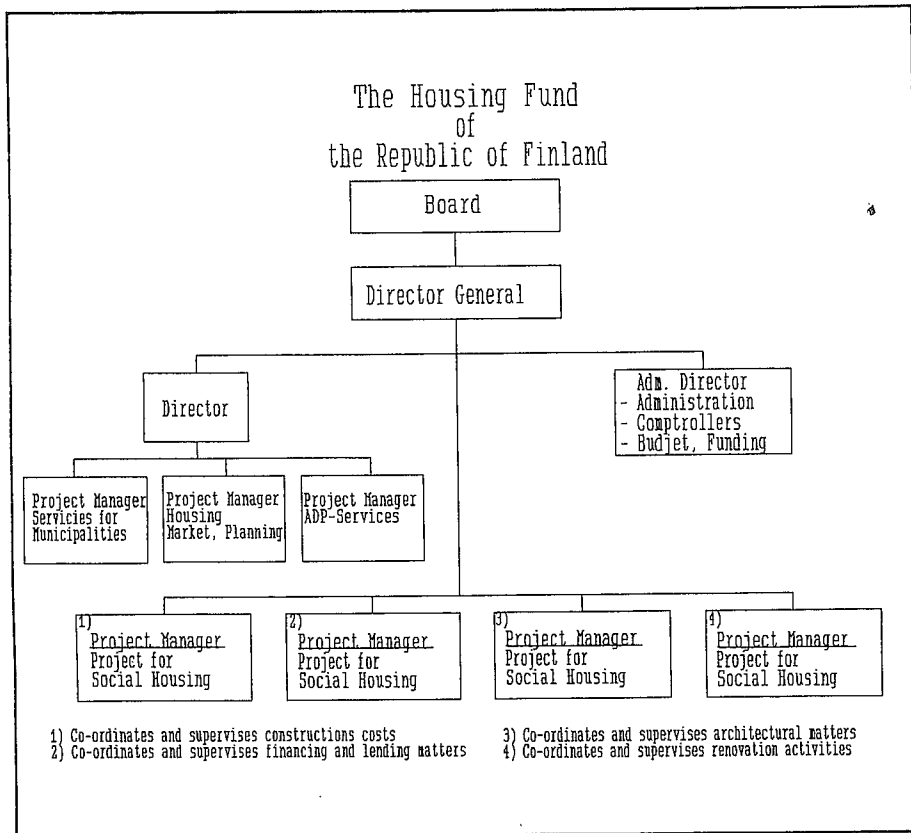
Uusi valtion asuntorahasto

Osana valtion keskushallinnon uudis-
tamispyrkimyksiä on asuntohallitus
(noin 170 henkilöä) päätetty lakkaut-
taa 1.12.1993. Samasta ajankohdasta
lukien asunto-olojen kehittämisrahas-
to muutetaan valtion asuntorahastok-
si, jolle luodaan oma organisaatio (60
henkilöä). Uusi virasto on ympäristö-

ministeriön alainen. Varojen hankin-
nassa, jotka rahasto saa samoista läh-
teistä kuin edeltäjänsä, se toimii
yhteistyössä valtiokonttorin ja valtio-
varainministeriön kanssa. Rahasto on
edelleen luonteeltaan valtion budjetin
ulkopuolinen.

Uuden asuntorahaston tehtäväksi tulee
rahaston varainhankinnan lisäksi valtion
ns. talokohtaisten lainojen myöntämi-





nen sekä varojen osoittaminen kunnille henkilökohtaisten lainojen myöntämistä varten. Asuntorahasto myöntäisi siten jatkossa vuokra- ja asumisoikeustalojen lainat, hyväksyy asunto-osakeyhtiötalot lainoituskelpoisiksi sekä huolehtii vuokratulojen peruskorjauslainoituksesta. Asuntorahasto huolehtii myös muusta valtion talousarviossa asumiseen osoitetusta tuesta siten kuin erikseen säädetään tai määrätään. Tämän mukaisesti rahasto hyväksyy myös korkotukilainoja ja myöntää korjausavustuksia. Valtion asuntorahastolle siirtyy näin ollen lakkautettavalta keskusvirastolta eli asuntohallituksesta sen keskeisin eli lainoitusta koskeva tehtäväkokonaisuus. Hallinnon uudistuksen myötä kuntien

ja rakennuttajien asema valtion asuntolainoitustilanteissa tulee vahvistumaan. Kunnat saavat mm. valita lainoitettavat kohteet ja päättää mihin tarkoitukseen kunnalle osoitetut valtion asuntolainavarat käytetään. Lisäksi kuntien toivotaan tehostavan kaavoitustoimintaansa ja tonttien luovuttamista sosiaaliseen asuntotuotantoon.

Julkisen vallan rooli yksittäisen hankkeen suunnitelmien laadun tarkistamisessa on tarkoitusta jättäen enenevässä määrin omistajien, rakennuttajien ja suunnittelijoiden vastuulle. Kaikkien kohteiden yksityiskohtaisesta etukäteistarkastuksesta pyritään luopumaan. Tästä huolimatta valtion

asuntorahasto viime kädessä kuitenkin ratkaisee, täyttääkö hanke sosiaalisen aravatuotannon vaatimukset suunnitelmien ja rakennuskustannusten suhteen. Tarkoitus on, että lainoitustilanteissa yksinkertaistetaan mutta samalla pidetään kuitenkin tiukasti kiinni hinta- ja laatuvaatimuksesta valtion lainottamassa tuotannossa.

Julkisen vallan rooli muuttumassa

Julkisen vallan rooli asuntotuotannon tukemisessa ja ohjaamisessa on supistumassa. Tämä näkyy mm. lainoitettavien asuntojen määrässä ja hallinto-organisaatioiden keventymisessä. Kehitys on johtamassa siihen, että julkinen valta, ensisijassa valtio, mutta myös kunnat, keskittyvät ennen kaikkea yleisten edellytysten luomiseen asuntotuotannolle ja asunto-olojen kehittämiseksi. Tämän lisäksi pyritään edistämään toimivien asuntomarkkinoiden syntymistä. Viimeksi mainitun tavoitteen toteutumista Suomessa on voitu edesauttaa vuokrasääntelyä purkamalla. Tällä toimenpiteellä Suomeen on ensimmäistä kertaa vuosikymmeniin saatu aikaan todelliset vuokra-asuntomarkkinat.

Asuntopoliittisen tuen osalta julkisen vallan toimenpiteet tähtäävät siihen, että yleistuesta voitaisiin siirtyä entistä enemmän tarveharkintaiseen tukeen. Tämä tarkoittaa mm. verotuen ja tuotantotuen avulla tapahtuvan asuntotuotannon ohjauksen vähenemistä. Tuotantotuen supistumiseen on toisaalta vaikuttamassa taloudellinen tilanne ja sen myötä vähenevät lainoitustilanteet. Toisaalta tuotantotuen tarpeeseen vaikuttaa taloudellisen tilanteen heikentymisen aiheuttama asuntojen kysynnän ja kulutusmahdollisuuksien pienentyminen.

Julkisen vallan harjoittamassa asun-

topoliitikassa ja tuotannon tukemisessa on myös nähtävissä selviä uusia painoituksia. Korjaustoiminnan tukeminen, lähiöiden uudistaminen ja kaupunkiuudistus ovat vääjäämättömästi tulossa esille. Asunto-olojen ripeään kehittymisen myötä julkisen vallan tukea ei enää tarvita keskivertoasunnonhankkijan kohdalla. Tämä kehityssuunta antaa tilaa kiinnittää enemmän huomiota asuntopoliittikan pullonkaulakohtiin ja erityisryhmien ongelmiin. Tästä syystä tukea tulevaisuudessa entistä enemmän kanavoidaan nuorille, vanhuksille, asunnottomille ja pakolaisille. Toisin sanoen asuntopoliittika sekä asuntotuotannon ja asuntojen hankinnan tukeminen tulee olemaan entistä enemmän räätälöidyin ja asuntopoliittisin tsemäasein hoidettavaa.

Julkisen vallan intressissä on, että asuntotuotanto olisi mahdollisimman tasaista. Tästä syystä valtion lainoitus- ja korkotukilainoitustoiminta tähtäävät siihen, että valtion lainottama tuotanto voisi tasata suhdanteita.

Kokemus on osoittanut, että suurilla heilahduksilla asuntotuotannon määrässä on monia haitallisia vaikutuksia mm. asuntojen hintakehitykseen ja asuntomarkkinoiden toimivuuteen.

Toimivat asuntomarkkinat edellyttävät myös toimivia asuntorahoitusmarkkinoita. Tästä syystä julkinen valta tulee lähitulevaisuudessa entistä enemmän kiinnittämään huomiota asuntorahoitushuoltoon ja pitkäaikaisen asuntorahoituksen kehittämiseen. Tavoitteena on kehittää obligaatio- ja joukkovelkakirjamarkkinoita. Myös olemassa olevan aravalainakannan arvopaperistamisen kautta on tarkoitus luoda uusia mahdollisuuksia asuntolainoitustoiminnalle. Viimeksi mainituissa toiminnoissa uudella valtion asuntorahastolla tulee olemaan tärkeä tehtävä.

THE HOUSING FUND OF THE REPUBLIC OF FINLAND IN BRIEF

Foundation and objectives

- founded December 1, 1993
- part of the central government reform programme
- designed to eliminate overlapping functions
- rationalizes the division of labour between authorities

Legislative basis

- Act on Amending the Act on the Housing Development Fund (351/93)
- Decree on the Housing Fund of the Republic of Finland (401/93)
- Act on Repealing the Act on the National Board of Housing (352/93)

Functions

- arranges funding
- grants loans for individual buildings, comprising
 - rental dwellings
 - right-of-occupancy dwellings
 - renovations in rental buildings
- approves housing company buildings as eligible for loans
- allocates grant authorizations to local authorities and makes individual municipal housing market analyses
- watches over prices and quality
- grants interest subsidy loans and renovation support
- grants separately allocated supports (various forms of financial assistance)
- handles component functions laid down in various acts (e.g. related to interest subsidy for the overextended, securitization, use of rental buildings, negotiations on financing, pilot building, etc.)

Funding

- for operations outside the State budget
 - as a budget transfer
 - as 'returned' interest and amortizations on government loans
 - as loans from the financial market within its borrowing authorization
 - via securitization of government housing loans
- for other operations (operating expenses, interest subsidies, various forms of financial assistance) from the State budget

Organization and management

- Board
- personnel (60)
 - director-general, director
 - administrative and financial unit
 - 4 regional projects
 - municipal service, planning and IT units

Estimated volume of operations in the immediate future

- | | |
|--|-------------------------|
| - government housing loans | c. 10,000 dwellings p.a |
| - interest subsidies | c. 10,000 " p.a |
| - renovation loans | 15,000-25,000 " p.a |
| - financial assistance for repairs, etc. | c. FIM 100 million p.a |
| - operating expenses | FIM 22-24 million p.a |

Office, contact data

- postal address: PO Box 100, 00521 Helsinki
- street address: Asemapäällikönkatu 14, Itä-Pasila, Helsinki
- telephone: 90-148 881
- fax: 90-1482 582

ASUNTORAHASTO LYHYESTI

Asuntorahaston perustamisen tavoitteet ja toiminnan aloitus

- perustetaan 1.12.1993
- valtion keskushallinnon keventäminen
- päällekkäisten toimintojen purkaminen
- työnjaon selkiyttäminen viranomaisten kesken

Lainsäädännöllinen peruste

- laki asunto-olojen kehittämisrahastosta annetun lain muuttamisesta (351/93)
- asetus valtion asuntorahastosta (401/93)
- laki asuntohallituksesta annetun lain kumoamisesta (352/93)

Tehtävät

- rahaston varainhankinta
- talokohtaisten lainojen myöntäminen
 - vuokratotalolainat
 - asumisoikeustalolainat
 - vuokratalojen peruskorjauslainat
- asunto-osakeyhtiötalojen hyväksyminen lainoituskelpoisiksi
- myöntämisvaltuusosuuksien osoittaminen kunnille ja kunnittaisten asunto-markkinaselvitysten tekeminen
- hinta- ja laatuvalvonnasta huolehtiminen
- korkotukilainojen ja korjausavustusten myöntäminen
- erikseen määrättyjen tukien myöntämisestä huolehtiminen (erilaiset avustukset)
- eri lakien määrittelemien osatehtävien hoitaminen (esim. ylivelkaisten korkotukeen, arvopaperistamiseen, vuokratalojen käyttöön, rahoitusneuvotteluihin, koerakentamiseen liittyen)

Varainhankinta

- ulkopuoliseen toimintaan
 - lainoina rahoitusmarkkinoilta lainanottovaltuuden puitteissa
 - aravalainojen arvopaperistamisen kautta
- muuhun toimintaan (toimintamenot, korkotuet, asuntopoliittiset avustukset) valtion talousarviosta

Organisaatio ja johtaminen

- johtokunta
- henkilöstö (60 henkilöä)
 - ylijohtaja, johtaja
 - hallinto- ja talousyksikkö
 - 4 alueprojektia
 - kuntapalvelu-, suunnittelu ja atk-yksiköt

Toiminnan volyymi lähivuosina vuosittain

- aravalainoitus	noin 10 000 as
- korkotuki	" 10 000 as
- peruskorjauslainoitus	15 - 25 000 as
- korjaus- ja muut avustukset	noin 100 milj. mk
- toimintamenot	22 - 24 milj. mk

Toimitilat, yhteystiedot

- postiosoite:	PL 100, 00521 Helsinki
- käyntiosoite:	Asemapäällikönkatu 14, Itä-Pasila
- vaihde:	90-148 881
- fax:	90-1482 582

AMMATTIRAKENNUTTAJAT PALVELUKSESSASI

Rakentamisprosessin koordinoijana ammattirakennuttaja huolehtii tilaajan toimeksiannosta ja vastaa tilojen ostajille

- rakennusmaan jalostamisesta rakennuskelpoiseksi
- alue- ja rakennussuunnittelusta sekä suunnittelun kustannusohjauksesta
- rahoituksen järjestämisestä
- rakennustöiden kilpailuttamisesta ja toteuttajien valinnasta
- hankkeen hallinnollisista tehtävistä
- rakennustöiden valvonnasta
- tilojen markkinoinnista
- projektin taloudellisesta riskistä

Ammattirakennuttaja eroaa

- rakennuttajakonsultista siinä, että se voi kantaa myös hankkeeseen sisältyvät taloudelliset riskit tilaajan puolesta
- rakennusliikkeestä siten, että ammattirakennuttaja kilpailuttaa rakennustyöt ja etsii näin myös taloudellisimman toteuttamisratkaisun
- tilaajarakennuttajasta siinä, että ammattirakennuttaja rakennuttaa yleensä toisen osapuolen omistukseen

Suomen suurin ammattimainen asuntorakennuttaja

Nykyiset Sato-yhtiöt ja niiden edeltäjät ovat rakennuttaneet vuoden 1992 loppuun mennessä yli 180 000 asuntoa.

Liike-, toimisto-, teollisuus- ja palvelutilojen rakennuttaja

SATO-yhtiöt ovat rakennuttaneet asuntojen ohella yli 520 000 neliometriä erilaisia liike- ja palvelukeskuksia sekä liike- ja toimistorakennuksia, päiväkoteja, paloasemia, oppilaitoksia, seurakuntakeskuksen, teollisuustiloja, palvelutaloja ja nuorisokeskuksia.

Merkittävä kiinteistönpitäjä ja isännöitsijä

Sato-yhtiöiden omistuksessa on vuoden 1993 lopussa yli 7 000 vuokra-asuntoa eri puolilla Suomea. Lisäksi Sato-yhtiöiden isännöinnissä on noin 5 500 ulkopuolisten omistamaa asuin-, liike- ja toimistohuoneistoa.

Asumisoikeusasuntojen omistaja ja ylläpitäjä

Sato-yhtiöiden omistama asumisoikeusasuntokanta on vuoden 1993 lopussa noin 1 000 asuntoa.

SATO 

RAKENNUTTAMISPALVELUA VUODESTA 1940

KESKUS-SATO OY

Malminkaari 5
PL 157
00701 HELSINKI
Puh. (90) 351 91
Fax (90) 351 9300

ETELÄ-SUOMEN SATO OY

Malminkaari 5
PL 157
00701 HELSINKI
Puh. (90) 351 91
Fax (90) 351 9300

Riihimäen Sato Oy

c/o Etelä-Suomen
Sato Oy
HELSINKI

ITÄ-SUOMEN SATO OY

Siltakatu 14 B
80100 JOENSUU
Puh. (973) 126 777
Fax (973) 126 140

**KAAKKOIS-SUOMEN
SATO OY**

Koulukatu 11
53100 LAPPEENRANTA
Puh. (953) 415 2270
Fax (953) 415 2302

KAINUUN SATO OY

Kauppakatu 28 A 5
87100 KAJAANI
Puh. (986) 255 78
Fax (986) 255 78

**KESKI-SUOMEN
SATO OY**

Allakinkatu 22
40100 JYVÄSKYLÄ
Puh. (941) 212 511
Fax (941) 212 605

LAHDEN SATO OY

Vesijärvenkatu 32 B
PL 33
15141 LAHTI
Puh. (918) 734 2176
Fax (918) 752 2774

**POHJANMAAN
SATO OY**

Puistopolku 10
PL 140
60101 SEINÄJOKI
Puh. (964) 414 3133
Fax (964) 414 7814

**POHJOIS-SUOMEN SATO
OY**

Uusikatu 58 B 18
90100 OULU
Puh. (981) 373 277
Fax (981) 370 873

Ylivieskan konttori

Rautatiekatu 15 T 6
84100 YLIVIESKA
Puh. (983) 425 277
Fax (983) 425 272

Rovaniemen konttori

Valtakatu 4 C 1
PL 8101
96101 ROVANIEMI
Puh. (960) 311 115
Fax (960) 318 127

Meri-Lapin konttori

Valiontie 8
94450 KEMINMAA
Puh. (9698) 521 140
Fax (9698) 521 141

Kemijärven konttori

Vapaudenkatu 10-12 B
98100 KEMIJÄRVI
Puh. (9692) 139 61
Fax (9692) 139 63

PROJEKTIKONSULTIT OY

Kaupintie 18
PL 27
00441 HELSINKI
Puh. (90) 503 3435
Fax (90) 503 34360

RAUMAN SATO OY

Syväraumankatu 27
PL 14
26101 RAUMA
Puh. (938) 3211

SALPA-ASUMISOIKEUS OY

Kaupintie 18
00440 HELSINKI
Puh. (90) 503 3431
Fax (90) 503 34334

SATO-ARKKITEHDIT OY

Korppaanmäentie 6
00300 HELSINKI
Puh. (90) 436 2622
Fax (90) 436 2587

SATO OY SATAKUNTA

Yrjönkatu 15
28100 PORI
Puh. (939) 335 544
Fax (939) 632 6698

SATO-TASO OY

Uudenmaankatu 19
PL 669
20701 TURKU
Puh. (921) 320 133
Fax (921) 233 7702

SAVON SATO OY

Maaherrankatu 15
70100 KUOPIO
Puh. (971) 262 4444
Fax (971) 261 4975

Iisalmen toimisto

Savonkatu 17
74100 IISALMI
Puh. (977) 267 79

TAMPEREEN TASA OY

Satakunnankatu 28
PL 5
33211 TAMPERE
Puh. (931) 233 111
Fax (931) 225 365

VATRO OY

Kaupintie 18
PL 21
00441 HELSINKI
Puh. (90) 503 341
Fax (90) 503 34207

SATO 

GETTING HOUSING BUILT IN FINLAND



Pentti Järvinen
Deputy Managing Director
Keskus-Sato Oy

There are several different parties involved in Finnish housing construction. The government lays down the standards for building, grants building permits for individual projects and does the relevant supervision. It also helps finance housing through the Housing Fund.

When State loans are granted to building projects, they are also subject to government quality and price control. The biggest towns and local authorities themselves commission rental housing, which mainly remains under their ownership. The government as such produces practically no housing.

The actual commissioning and construction of housing is done by private enterprise. Private companies and banks also manufacture building supplies, plan housing, finance and sell homes, and do estate agency work.

Depending on the division of labour and responsibility, the production of housing is usually divided into two main groups: do-it-yourself (DIY) building, and construction by a building company. The latter can be further divided into building managed by a developer and that managed by a

contractor. The relative proportion of the various forms varies from year to year, depending largely on the role played by various forms of ownership.

DIY building mainly applies to the construction of individual houses. The number of these varies least from year to year. Housing projects granted State loans are managed by a developer almost without exception. Contractor management is the most common method in free-market production.

1. DIY building

In DIY building, the future homeowner himself commissions or/and builds the house. He buys or leases the land himself, obtains the finance, has the plans drawn up, does his own purchasing, and has the construction work done completely or partly through contractors, himself answering for the finished product. In Finland, especially in country areas, it is very common for the owner to be personally involved in the building work, only having the most demanding parts done by an outside professional. For the stages that have to be

done fastest, friends and neighbours are called in to help.

DIY builders are resorting increasingly to 'house-building packages', supplied in pre-fabricated units ready for assembly on site.

2. Developer-managed building

This kind of building is mainly done by non-profit enterprises which are typically construction industry specialists and independent of other financiers, contractors and building product suppliers. Some of the housing remains in their possession, and they are the most important owners of residential property in Finland after the local authorities, which are part-owners of the enterprises.

These developers produce almost all of the housing granted State loans. Most of it comprises apartment houses and row houses, containing rented, owner-occupied and right-of-occupancy homes. The enterprises concerned also produce some of the free-market housing. The two biggest developers in the country produce some 5,000 homes a year each, and there are a few dozen others. At the beginning of the year, these companies' central organization ASRA had 41 members.

The rental and right-of-occupancy housing is owned by companies owned in turn by the developers or local authorities; representatives of the owners and the occupants share in the administration. In the case of homes that are to be sold, the developers set up individual housing companies, whose shares are owned initially by them. As soon as construction work starts, shares entitling the holders to possession of an apartment or house are offered for sale.

During construction, the housing company's administration, payment transactions and bookkeeping are managed by the developer, whose employees exercise power of decision as long as the construction process lasts. The ownership right to the relevant shares does not pass to the buyer until the home is ready. While the housing is being built, buyers are entitled to engage a supervisor to watch over its progress.

The developer buys or leases the land in the name of the housing company. In the case of production on State loans, the sites are mainly bought from local authorities, and in other production on the free market.

The developer obtains the financing for rental and right-of-occupancy housing in the form of loans for individual building projects. In the case of owner-occupied housing, some of the financing also takes this form, while the rest comes from personal loans taken out by the buyers. In Finland, housing loans are granted by private commercial banks, the savings and cooperative banks, insurance companies, and central & local government. Some 70% of all housing loans are granted by banks.

The developer engages the architects and other planners, who are private consultants. There are usually at least four: an architect, a construction engineer, a HEPAC engineer and an electrical engineer. The developer lays down the main planning targets and cost limits, and guides and oversees planning to ensure that the goals are reached. There are several hundred architects' offices and engineering consultants in Finland. Their central organization SKOL had over 200 members at the beginning of 1993, jointly employing over 10,000 people.

Contractors are chosen to do the construction work proper, on a basis of competitive tendering. The most common forms of contract are for either the complete job or specific parts of it. The developer company may do some of the purchasing itself.

There are a large number of private building companies in Finland. At the beginning of 1993, the main professional organization, the Confederation of Finnish Construction Industries, had some 2,000 members.

– Developers and contractors buy their building supplies from private firms. The main professional organization, the Finnish Association of Construction Product Industries, had 110 members at the beginning of 1993.

While construction lasts, the developer coordinates the work done by the various parties and appoints a building supervisor. When work ends, it hands over the ready buildings to the owners and occupants.

As the founder of the housing company, general supervisor of the project and seller of the housing shares, the developer is responsible to the property owners and occupants for conformity to the deeds of sale and general standards for a period of ten years. It also carries the primary responsibility to the occupant for faults and deficiencies caused by any of its contractors. This responsibility weighs heaviest on the seller if one of these contracting parties goes bankrupt.

3. Contractor-managed building

Competitive tendering has long been compulsory in projects granted State housing loans, so management by the contractor is not usually possible. In

all other building, however, management by the contractor is not forbidden. In this approach, the production process is otherwise the same as when a developer manages the construction, except for the lack of said developer. The contractor himself acts as the developer and buys some parts of the job from outside companies. He thus sets up the housing company himself and exercises power of decision during the construction process. He makes a building contract with this company without offering the work for competitive tender, but has some of the work done by sub-contractors, engaging them and buying his building supplies via a process of competitive pricing. The main contractor also sells the housing shares to homebuyers and is responsible to them in the same way as a developer.

4. Comparison of systems

In projects managed by a developer, almost all the components in the housing price are subject to competition. If a contractor manages the project, this is not the case. Housing produced on the former model usually does better in a quality/price comparison. When production is subject to price control, the benefits of the price competition accrue to the occupant because what he pays is based on the production costs. In the contractor-managed model, it is dictated by the market price.

Consumer protection works more reliably in developer-managed production, because there is one more party to carry the responsibility.

Contractors are inevitably dependent on their own production technology and possibly on any building

supply company/ies they may own. Because a developer is impartial, it can always select the best options from the customer's point of view.

As property-owners, developers can make constant use of feedback from occupants in the planning of new housing.

Contractor-managers claim that the developer-driven model fails to take account of their knowledge about production and costs, and produces expensive plans that are difficult to carry out.

Contractors also argue that developers merely add one more lot of red tape to the housing production chain.

5. Future changes

It is likely that the two models outlined above will get closer to each other: developers will do more independent purchasing and chop up contracts into smaller parts, i.e. operate more like contractors. Contractors will in turn have a larger share of the jobs that traditionally form part of their own preserve done by sub-contractors on the basis of competitive tendering, i.e. operate more like developers.

The traditional division of labour and roles may also be altered in the search for new production alternatives. Thus the work and the responsibility will be shared out in a new way. The burgeoning trade in component elements is a good example.

SUOMALAISET RAKENNUTTAMISJÄRJESTELMÄT

Varatoimitusjohtaja
Pentti Järvinen
Keskus-sato Oy



Suomessa asuntojen rakentamisessa on lukuisia määriä eri osapuolia. Julkinen valta määrää rakentamista koskevat normit, myöntää yksittäisiin hankkeisiin rakennusluvut ja suorittaa rakentamista koskevaa valvontaa. Lisäksi valtio osallistuu asuntorahaston kautta asuntotuotannon rahoitukseen.

Valtion lainoittamassa tuotannossa on lainan myöntäjän suorittama laatu- ja hintasääntely. Suurimmat kaupungit ja kunnat rakennuttavat itse lähinnä niiden omaan omistukseen tulevia vuokra-asuntoja. Julkinen valta ei suorita omalla organisaatiollaan asuntojen rakentamista käytännöllisesti katsoen lainkaan.

Varsinaisen asuntojen rakennuttamisen ja rakentamisen hoitavat yksityiset yritykset. Samoin rakennustuotteiden valmistamisen, asuntojen suunnittelun, rakentamisen rahoituksen ja asuntojen myynnin sekä välityksen hoitavat yksityiset yritykset ja pankit.

Työn- ja vastuunjaon perusteella on asuntojen tuottaminen tapana jakaa kahteen päämuotoon; omatoimiseen ja tuottaja- eli yritysmuotoiseen rakentamiseen. Tuottajamuotoinen rakentaminen voidaan edelleen jakaa rakennuttajajohtoiseen rakentamiseen

ja perustajaurakointiin. Eri muotojen määrällinen suhde vaihtelee vuosittain riippuen hyvin paljon asuntojen hallintamuotojakautumasta.

Omatoiminen rakentaminen tulee kysymykseen lähinnä omakotitalojen rakentamisessa. Niiden määrä vaihtelee vuosittain vähiten. Valtion lainoittamassa tuotannossa tuotetaan miltei kaikki asunnot rakennuttajajohtoisesti. Perustajaurakointi on taas eniten käytetty tuotantomuoto ns. vapaarahoitteisessa tuotannossa.

1. Omatoiminen rakentaminen

Omatoimisessa rakentamisessa asunnon tuleva omistaja toimii itse asunnon rakennuttajana ja/tai rakentajana. Ko henkilö itse ostaa tai vuokraa tontin, hankkii rahoituksen, teettää suunnitelmat, suorittaa itse hankintoja, teettää rakennustyöt joko kokonaan tai osittain urakoitsijoilla ja vastaa itse lopputuloksesta. Suomessa, varsinkin maaseudulla, on hyvin tavanomaista, että omistaja henkilökohtaisesti osallistuu varsinaiseen rakennustyöhön ja vain kaikkein vaativimmat työt teetetään ulkopuolisella ammattilaisella. Ystävien ja naapurien kutsuminen apuun talkoisiin kuuluu asiaan kii-

reisissä työvaiheissa.

Omakotitalon rakentajat turvautuvat yhä enenevässä määrin talopakettikauppaan, jolloin talon toimittaa erilaisina osakokonaisuuksina valmistalotehtaat.

2. Rakennuttajajohtoinen rakentaminen

Rakennuttajatoimintaa hoitavat Suomessa pääasiassa ns. yleishyödylliset yritykset, joille on tunnusomaista, että ne ovat alan ammattilaisia ja riippumattomia rahoittajista, urakoitsijoista ja rakennustuoteollisuudesta. Osan tuotannostaan ne toteuttavat omaan omistukseensa ja ovat kuntien ohella Suomen merkittävimpiä asuinkiinteistöjen omistajia. Kunnat ovat mukana ko. yritysten omistuksessa.

Rakennuttajat tuottavat miltei kokonaan valtion lainoittaman asuntotuotannon. Niiden tuotteisiin kuuluvat pääosin kerros- ja rivitaloasunnot. Ohjelmaan kuuluvat sekä vuokra-, omistus- että asumisoikeusasunnot. Ko yritykset tuottavat myös osan ns. vapaarahoitteisista asunnoista. Kaksi suurinta valtakunnallista rakennuttajayritystä tuottavat n 5000 asuntoa vuodessa kumpikin. Rakennuttajayrityksiä on Suomessa muutamia kymmeniä. Alan keskusjärjestöön Asuntorakennuttajayhdistys ASRA ry:hyn kuului vuoden 1993 alussa 41 jäsentä.

Vuokra-asunnot ja asumisoikeusasunnot rakennutetaan rakennuttajayritysten tai kuntien omistamien yhtiöiden omistukseen, joiden hallintoon osallistuvat omistajien ja asukkaiden edustajat. Myytäviä asuntoja varten rakennuttajat perustavat kohdekohtaisia asunto-osakeyhtiöitä, joiden osakkeet omistaa aluksi rakennuttaja. Tietyn huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita aloitetaan myydä saman-

aikaisesti kun rakennustyöt alkavat. Yhtiön rakennusaikaisen hallinnon, maksuliikenteen ja kirjanpidon hoitaa rakennuttajayritys, jonka työntekijät käyttävät yhtiön päättävältä koko rakennusajan. Omistusoikeus osakeisiin siirtyy asunnon ostajalle vasta, kun asunto on valmis. Rakennusaikana ostajilla on oikeus palkata valvoja seuraamaan rakennustyön edistymistä.

Rakennuttaja ostaa tai vuokraa tontin asunto-osakeyhtiön lukuun. Valtion lainoittamaan tuotantoon tontit hankitaan pääasiassa kunnilta ja muuhun tuotantoon vapailta markkinoilta.

Vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen rahoituksen rakennuttaja hankkii talokohtaisina lainoina. Omistusasuntojen rahoituksesta osa hankitaan talokohtaisina lainoina ja osa ostajien henkilökohtaisina lainoina. Suomessa asuntoluottoja myöntävät yksityiset liikepankit, säästöpankit, osuuspankit, vakuutuslaitokset ja valtio sekä kunnat. Kaikista asuntoluotoista n 70 % on myönnetty pankeista.

Rakennuttaja palkkaa rakennuksen suunnittelijat. Suunnittelijat ovat yksityisiä konsultteja. Yleensä suunnittelijoita on vähintään neljä; nimittäin rakennussuunnittelija, rakennesuunnittelija, LVI-suunnittelija ja sähkösuunnittelija. Rakennuttaja määrää suunnittelutavoitteet ja kustannuspuitteet sekä ohjaa ja valvoo suunnittelua siten, että tavoitteet saavutetaan. Suomessa on suunnittelutoimistoja useita satoja. Suomen Konsulttitoimistojen Liitto SKOL ry:hyn kuului vuoden 1993 alussa yli 200 jäsenyritystä, joiden palveluksessa oli yli 10 000 toimihenkilöä.

Varsinainen rakennustyö teetetään urakoitsijoilla, jotka valitaan urakkakilpailun perusteella. Yleisimmin käytetyt urakkamuodot ovat kokonaisurak-

ka ja ositettu urakka. Rakennuttaja voi suorittaa osan hankinnoista itse.

Yksityisiä rakennusalan yrityksiä on Suomessa runsaasti. Alan keskeisimpään järjestöön Rakennusteollisuuden Keskusliittoon kuului vuoden 1993 alussa noin 2000 yritystä.

Rakennuttajat ja urakoitsijat ostavat rakennustuotteensa yksityisistä alan yrityksistä. Alan keskeisimmässä järjestössä Rakennustuoteteollisuus ry:ssä oli jäsenenä vuoden 1993 alussa 110 yritystä.

Rakennustyön aikana rakennuttaja koordinoi eri osapuolten työtä ja asettaa rakennusvalvojan. Työn päätyttyä rakennuttaja luovuttaa valmiit rakennukset kiinteistöjen omistajille ja asukkaille.

Rakennuttaja on asunto-osakeyhtiön perustajana ja rakennuttajatehtävien hoitajana sekä asunto-osakkeiden myyjänä vastuussa kiinteistön omistajalle ja asukkaille kymmenen vuoden ajan siitä, että ko rakennus ja asunnot ovat kauppa-asiakirjojen ja yleisten normien mukaisia. Rakennuttaja vastaa ensisijaisesti asukkaalle myös sopijapuoltensa aiheuttamista virheistä ja puutteista. Eniten tämä vastuu rasittaa myyjää silloin, kun joku muu sopimuskumppaneista on mennyt konkurssiin.

3. Perustajaurakointi

Valtion lainoittamassa tuotannossa on pitkään ollut urakkakilpailupakko. Tästä syystä perustajaurakointi siinä ei yleensä ole mahdollista. Muussa tuotannossa ei Suomessa ole kielletty perustajaurakointia. Tuotantoprosessi on perustajaurakoinnissa muuten samanlainen kuin edellä kuvatussa rakennuttajajohtoisessa mallissa paitsi, ettei perustajaurakoinnissa ole erillistä rakennuttajayritystä lainkaan.

Urakoitsija hoitaa itse myös rakennuttajatehtävät tai ostaa niistä osan ulkopuolisilta yrityksiltä. Urakoitsija siis itse perustaa asunto-osakeyhtiön ja omaa siinä päätösvalan rakennusaikana. Urakoitsija tekee urakkasopimuksen perustamansa yhtiön kanssa ilman urakkakilpailua, mutta teettää osan töistä alaurakoitsijoilla ja hankkii ne sekä rakennustuotteet hintakilpailun perusteella. Perustajaurakoitsija myy asunto-osakkeet asuntojen ostajille ja vastaa ostajille samalla tavalla kuin rakennuttaja.

4. Järjestelmien vertailua

Rakennuttajajohtoisessa mallissa miltei koko asunnon hinta kilpailutetaan. Perustajaurakoinnissa rakennusurakan osuutta ei kilpailuteta. Rakennuttajien kohteet ovat laatu-/hintavertailuissa menestyneet yleensä paremmin kuin urakoitsijoiden. Hintasäännellyssä tuotannossa hintakilpailu siirtyy tuotantokustannusperusteisesti asukkaan hyväksi. Perustajaurakoinnissa hinta määräytyy markkinahintaperusteisesti.

Kuluttajansuoja on rakennuttajajohtoisessa tuotannossa varmempi sen vuoksi että vastuun kantavia tahojen on yksi enemmän.

Urakoitsijoilla on oma riippuvuutensa omistamastaan tuotantotekniikasta ja mahdollisesti omistamastaan rakennustuoteteollisuudesta. Riippumattomuutensa ansiosta rakennuttaja voi valita kulloinkin asiakkaan kannalta parhaat vaihtoehdot.

Kiinteistön omistajina rakennuttajat voivat siirtää asumisaikaisen palautteen jatkuvasti uusien asuntojen suunnitteluun.

Perustajaurakoitsijat väittävät, että rakennuttajajohtoisessa mallissa jätetään heidän tietämyksensä tuotannos-

ta ja kustannuksista huomiotta ja suunnitellaan kalliita ja vaikeasti toteutettavia ratkaisuja.

Samoin urakoitsijat esittävät, että rakennuttajat ovat turhaa byrokratiaa lisäävä porras asuntojen tuotantoketjussa.

5. Kehitys jatkossa

On luultavaa, että rakennuttaminen ja perustajaurakointi lähestyvät toisiaan siten, että rakennuttaja lisää omia hankintojaan ja pilkkoo urakoita entistä pienempiin osiin eli toimii osittain kuten urakoitsija. Rakennusurakoitsijat teettävät entistä isomman osan perinteisesti heidän omaan urakkaansa kuuluvista tehtävistä hintakilpailun perusteella alaurakoitsijoilla eli toimivat kuten rakennuttajat.

Perinteinen työnjako ja roolijako voi muuttua myös sitä kautta, että etsitään uusia tuotantovaihtoehtoja. Työtä ja vastuuta ositellaan uudella tavalla. Tästä on tuoteosakauppa hyvä esimerkki.

Elämiseen jää enemmän...



Oma koti
on elämisen perusedellytys.
Mikset siis vuokraisi asuntoa?
Se on turvallinen vaihtoehto.
Ja itse elämiseen
jää enemmän...

Vuokraa koti.

vvo

Asumispalvelut

Mannerheimintie 168 A
00300 Helsinki
Puh. 90-436 3131

QUALITY CONTROL SYSTEMS IN THE CONSTRUCTION INDUSTRY

Aila Korpivaara-Hagman
Architect
Ministry of the Environment

Quantity dictates construction procedures

For the past two decades, Finland has taken pride in the large share of GDP held by the construction industry (13%-16%). Buildings represent a significant share of our national assets, amounting to a total of 1550 billion cubic metres of heated building space. Housing accounts for over one third of this sum.

The bulk of Finland's building stock was constructed after the 1960s. When building was at its peak, certain technical standards became the norm, while technical innovation also proved its merits. During a phase of brisk district housing development, 'quality' was largely defined in terms of the workmanship of the construction firm. Then, the sensible solution was to build large housing complexes from prefabricated elements - with the result that a high degree of prefabrication remains a typical feature of our construction industry. Finnish builders gradually mastered the skills of building all year round, in any weather. Since the advent of the energy crisis in the mid-'70s, energy conservation has been

assigned special attention in the building sector; nearly half our present housing stock meets current energy conservation standards. Finnish builders have also mastered the art of energy economy. Thanks to the training system instituted in Finland during the building boom, Finnish builders are highly qualified by European standards.

During the building boom, there were no standard criteria or rules for gauging quality. Quantity often held priority over quality. In housing, quality tended to be equated with modern conveniences, such as hot running water, central heating, bathrooms, shelved cupboards, kitchen fixtures, balconies, refrigerated cellars and bicycle sheds. People began to assume that Finnish construction would be high quality. During years of steady progress, product development understandably tended to be neglected. Tried-and-tested methods of planning and construction prevailed. Meanwhile, residents and customers grew less easy to satisfy; buildings were found to have inadequate soundproofing and poor ventilation, and exposed-aggregate concrete proved not to last forever.



When the building sector became overheated in the late 1980s, the quality of construction work tended to suffer. As the employment threshold in the sector was relatively low, not all workers were equally qualified. Eventually people began to realize that even money could not always guarantee quality. The time was ripe to start thinking in terms of quality.

Goals of the national quality control system

European integration and product liability laws have given momentum to a new quality control system to be applied in the building sector. Quality control systems are designed to help construction firms improve the quality of their products and services. The needs and wishes of the customer must be taken into account and catered to throughout the construction process. Growing competition and the increasing internationalization of the building trade call for a quality control system to help the sector cater to customer needs.

Under a national quality research project launched in the building sector in 1991, a standard terminology and procedure have been especially formulated for a sector-specific quality control system to be used by architects, contractors, builders and materials suppliers. The system is based on ISO 9000 standards.

In terms of the international competitiveness of the building sector, it is imperative that rival companies and all concerned parties cooperate in the development of the new quality control system. As a rule, quality control systems chiefly concentrate on the production process and on minimizing defects at each of its stages.

The aim is to refine the procedure so as to produce faultless plans and products - on time, and more efficiently.

In practice, a quality control system is the company's own established procedure, in which each staff member is personally responsible for the quality of the end product. A quality control system incorporates a set of standard procedures designed to ensure that the product or service meets the required standard of quality. So far, the building supplies industry has come furthest with quality control; it already has its own quality control systems partly in place.

Quality through R&D

The national quality control system project is part of a technology scheme initiated in the field of prefabricated building. A number of additional quality-related R&D projects sponsored by both the government and commercial enterprises are currently under way in the building sector. New construction processes, the components trade and element construction methods are being developed through a varied range of projects. The use of information technology in planning and production is being assigned special attention. An effort is being made to meet the user's individual, changing needs in the design and construction of housing and working space. Ways of reducing energy consumption, alternative energy technologies and methods of controlling the quality of indoor air are being investigated in a number of development projects.

R&D projects pave the way to improving the competitiveness and expertise of the building sector. An effective quality management and

quality assurance system enables the results to be applied in practice and, eventually, to the end product. The only obstacle preventing these new methods from being developed and standardized is the current slump in the building sector. We need a chance to test and experiment with a number of alternative procedures, enabling practical imperatives and the customer's needs to shape a viable, competitive standard system.

Quality results

The key goal in developing a quality control system is ensuring that a product produced in compliance with a sector-specific quality control system, i.e. a building, fully meets the established quality standard. The same quality standard must therefore be attained not only throughout the construction process, but also in the ready building and, ultimately, in every aspect of the built environment.

Having a quality control system enables construction firms to sharpen their profile and market their strengths and specialized expertise to specific target groups. A quality control system also provides a framework for continued advances and product development. This offers individual firms an excellent opportunity to 'stand apart from the rest' and challenge the commonly accepted notion that all firms offer the same standard of quality. Customers both in Finland and elsewhere in Europe have become more quality-conscious; customer-oriented service therefore means having a clearer picture of what the customer wants and translating it into the language of construction.

its recent phases, offers numerous examples of masterpieces achieved with relatively crude methods of planning and construction. We might say that although these buildings have come about despite the poor or deficient procedure, the result might have been even better had the procedure been more efficient. By the same token, empirical evidence shows that a sound overall approach allows for a few mistakes.

Long-life construction means quality

The value of our buildings as a national asset is undeniably important. Like the population structure, the bulk of our building stock is now middle-aged, and in need of restoration and repair. The durability, viability and repairability of our building stock has become an immediate, practical concern. The value of our building stock has been found to be directly related to its durability, usability, state of repair and energy consumption - to say nothing of the architecture or location. Assets and their value cannot be measured in terms of volume or area alone.

Thinking in terms of lifespans has made people realize that the initial construction costs represent only a small share of the total costs generated by a building throughout its lifetime. If improving the quality of our buildings increases productivity and reduces labour costs, then the investment is well worth while. The same goes for energy consumption.

From official supervision to quality control

Health and safety in the building

sector have traditionally been supervised by the authorities. Community development, the practicability of building stock, energy conservation and the economic effects of construction are also regulated by the authorities. The aim of building regulation and supervision is to safeguard public interests. Legislation and other norms define the quality standards related to the points listed above, while the parties involved in individual construction projects are responsible for setting and implementing all other targets.

The Ministry of the Environment is responsible for the supreme management and supervision of all planning and development; it formulates standards for construction work through legislation and other regulations, and through control and supervision by the authorities. The local building committees oversee planning and supervise observance of the Building Act and all building statutes enacted under it.

There has been a call for reducing the supervisory and regulatory duties

of the authorities. Indeed, the building legislation has recently been amended to this effect. Some of this responsibility now falls directly to professional contractors and planners. Some supervisory duties were considered unnecessary and therefore discontinued.

It is in the mutual interest of all parties concerned to introduce a voluntary, sector-specific quality assurance system that makes quality part of the production process. Quality control systems would thus partly replace the supervisory duties of the authorities, and also clarify the division of responsibility between the authorities and other bodies. Effective quality control systems pave the way to dismantling the current system of elaborate official supervision and regulation.

Nevertheless, as set forth in the EC building directives on construction products, society ultimately remains responsible for ensuring that our buildings are safe, healthy, environmentally sound and pleasant for the user.

RAKENTAMISEN LAATUJÄRJESTELMÄT

Aila Korpivaara-Hagman
Arkkitehti
Ympäristöministeriö

Rakentamisen määrä vaikuttaa vallitsevaan rakentamistapaan

Parin vuosikymmenen ajan Suomessa on ylpeily rakentamisen suuresta bruttokansantuoteosuudesta, joka on vaihdellut 13 %:n ja 16 %:n välillä. Rakentamalla on saatu aikaan merkittävä kansallisvaranto. Rakennettuja ja lämmitettäviä kuutioita on 1550 milj.m³. Asuntojen osuus tästä on yli kolmannes.

Suomen rakennuskanta on pääasiassa rakennettu 1960 -luvun jälkeen. Kun rakennettiin paljon, käytetyt tekniset ratkaisut muodostuivat vallitseviksi. Toisaalta tekniset innovaatiot tuottivat myös tulosta. Aluerakentamisen aikana laatutaso määräytyi rakennusliikkeen toteutuksen tulokseksi. Isoja alueita oli järkevä rakentaa elementeistä ja sen seurauksena edelleen suomalaiselle rakentamiselle on ominaista korkea teollinen esivalmistusaste. Suomalaisille kehittyi taito rakentaa ilmastosta ja säästä riippumattomasti. Energiakriisin seurauksena, 1970 -luvun puolivälistä asti, rakennusten energiatalouteen on kiinnitetty huomiota ja niinpä asuntorakennuskannasta lähes puolet täyttää nykyiset energiataloudelliset vaati-

mukset. Energiatalouskin on suomalaisen rakentajien hallinnassa. Vankoina rakentamisen vuosina vakiintuneen koulutusjärjestelmän ansiosta suomalainen rakennusala on ollut eurooppalaisittain korkeasti koulutettua.

Rakentamisen laadulla ei runsaan rakentamisen vuosina ollut varsinaisia laatukriteereitä ja -mittareita. Määrä oli usein tärkeämpi kuin laatu. Asuntorakentamisen laatua mitattiin varusteilla; oli lämmin vesi, keskuslämmitys ja kylpyhuone, hyllykomerot, keittiökaluusteet ja parvekkeet, koneellisesti jäähdytetty talouskellari ja pyörävarastot. Muodostui tapa ajatella, että suomalaisen rakentamisen laatu on korkeatasoista. Tasaisina rakentamisen vuosina rakennusala laiminlöi ymmärrettävästi tuotekehittelynsä. Käytettiin vanhoja suunnittelu- ja toteutusmenetelmiä. Asukkaiden ja asiakkaiden vaatimukset vähitellen kuitenkin kasvoivat; rakennusten äänieristys osoittautui olemattomaksi, ilmastointi tuotti hankaluuksia, pesubetoni ei ollutkaan ikuista jne.

Ylikuumentuneen rakentamisen aikana 1980 -luvun lopulla rakennusalan tuotteiden laatutaso alkoi olla liian vaihtelevaa. Rakennusosalalle tulon



kynnyksen mataluuden vuoksi myös kaikkien osapuolten ammattitaidossa alkoi olla kirjavuutta. Lopulta tunnus-tettiin, että laatua ei aina saanut edes rahalla. Aika alkoi olla otollinen laatuajattelulle.

Valtakunnallisen laatuajattelun tavoitteet

Paitsi Euroopan yhdentymiskehitys myös tuotevastuulainsäädäntö on jouduttanut rakentamisen laatuajattelun kehittämistä. Laatuajattelulla rakennusalan yritykset parantavat tuotteidensa ja palvelujensa laatua. Käyttäjien tarpeet ja tavoitteet tulee saada esille ja myös toteutettua rakentamisessa. Alan kansainvälistyminen ja kiristynyt kilpailu sekä asiakkaiden tarpeisiin vastaaminen edellyttävät laadun ohjaamista laatuajattelun avulla.

Vuonna 1991 käynnistyneellä valtakunnallisella Rakentamisen laatu - tutkimusohjelmalla on luotu rakennusosalalle laatuajattelun ja yhteistä toimintamallia, jota sovelletaan suunnittelijoiden, rakennuttajien, rakentajien ja materiaalivalmistajien toimialakohtaisissa ISO 9000 standardeihin perustuissa laatuajattelun tavoitteissa.

Rakennusalan kansainvälisen kilpailukyvyyn kannalta on tärkeää, että kaikki rakentamisen osapuolet ja kilpailevat yritykset osallistuvat laatuajattelun kehittämiseen. Laatuajattelun keskiössä on pääsääntöisesti prosessiin ja sen eri vaiheissa tapahtuvien laatuajattelun vähentämiseen. Tavoitteena on hioa prosessia siten, että toimintatavat tuottavat virheettömiä suunnitelmia ja tuotteita aikataulun mukaisesti ja että tehokkuus lisääntyy.

Käytännössä laatuajattelu on yritys-kohtainen sovittu toimintatapa, jossa vastuu laadusta kuuluu jokaiselle

yrityksessä työskentelevälle. Laatuajattelulla turvataan kaikki suunnitellut toimenpiteet, joilla varmistetaan, että tuote tai palvelu täyttää sille asetetut laatuvaatimukset. Pisimmällä laatuajattelussa on rakennustuoteteollisuus, jossa laatuajattelun jo osittain toimivat.

Myös tuotekehittelyllä ja tutkimuksella rakentamisen laatua

Valtakunnallinen laatuajattelu - projekti on yksi teollisen talonrakentamisen teknologiaohjelman osaprojekti. Rakentamisen laadun kehittämiseksi on käynnissä lukuisia muita tutkimus- ja kehittämissuunnitelmia, joissa sekä valtio että yksityiset yritykset ovat rahoittajina. Rakentamisen uusia prosesseja, tuotesakkauppaa ja komponenttirakentamista kehitetään erilaisissa projekteissa. Tietotekniikan hyödyntäminen suunnittelu- ja tuotantovaiheissa on kehittämisen kohteena. Myös asuntojen ja työtilojen käyttäjien yksilöllisiin ja muuttuviin tarpeisiin vastaamiseen haetaan keinoja. Useilla kehittämissuunnitelmissa selvitetään rakennusten energiankulutuksen pienentämistä, vaihtoehtoisia energiaratkaisuja sekä sisäilman laadunhallintaa.

Tutkimus- ja kehittämissuunnitelmit luovat edellytyksiä koko rakennusalan kilpailukyvyyn ja osaamisen parantamiseen. Niiden tulosten kytkeäminen käytännön toimintaan ja lopulta tuloksiin jouduttaa toimiva laatuajattelu- ja laadunvarmistusjärjestelmä. Ainoa ongelma menetelmien kehittämisessä ja vakiinnuttamisessa on rakennustoiminnan hiljaisuus. Pitäisi päästä testaamaan ja kokeilemaan käytännössä useita rinnakkaisia menetelmiä, josta käytäntö ja todellisten asiakkaiden vaatimukset muokkaavat toteutuskeinoiset ja kilpailukykyiset mallit.

Lopputuloksen laatu

Pääasiana laatujärjestelmiä kehitettäessä on, että toimialakohtaisten laatujärjestelmien avulla toteutetut lopputuotteet, rakennukset, vastaavat yhteisesti tavoiteltua ja sovittua laatua. Tavoiteltu laatu tulee siis saavuttaa paitsi rakentamisprosessissa myös valmiissa rakennuksessa ja laajemmin koko rakennetussa ympäristössä.

Laatujärjestelmä antaa rakennusalan yrityksille mahdollisuuden profiloitua ja markkinoida vahvuksiinsa ja erityisosaamistaan asiakaskunnittain. Laatujärjestelmä antaa myös keinon toiminnan jatkuvaan kehittämiseen ja "tuotteiden" kehittämiseen. Näin on luotu hyvät mahdollisuudet poiketa standardilaadusta ja muuttaa suuren yleisön käsitystä, että kaikki tarjoavat samaa laatua. Asiakkaat sekä Suomessa että Euroopassa ovat entistä laatutietoisempia, jolloinka asiakaslähtöisyys käytännössä tarkoittaa asiakaiden tarpeiden tarkempaa tuntemusta ja osaamista niiden tulkitsemisessa rakentamisen kielelle.

Toisaalta rakennustaitteen historiasta, myös lähihistoriasta, on osoitettavissa lukuisia esimerkkejä alkeellisillä suunnittelu- ja toteutusmenetelmillä aikaansaaduista mestarinäytteistä. Voi olla, että ne ovat syntyneet huonoista ja puuttellisista toimintatavoista huolimatta ja ne mahdollisesti olisivat vieläkin parempia hyvin toimivan prosessin tuloksena. Empiirisesti on kuitenkin osoitettu, että hyvä kokonaisuus sallii muutaman virheenkin.

Kestävyys on laatua rakentamisessa

Rakennusten muodossa olevan kansallisarannon arvo on kiistatta merkittävä. Suuri osa rakennuskannasta on

suurten ikäluokkien tapaan keskiikäistä, huolenpitoa ja kunnostusta kaipaavaa. On jouduttu käytännölläheisesti kosketuksiin rakentamisen kestävyiden, rakennuskannan käyttökelpoisuuden ja korjattavuuden kanssa. Rakennuskannan arvon on todettu olevan riippuvainen erityisesti sen kestävydestä, käytettävyydestä, kunnosta ja energiankulutuksesta, arkkitehtuurista ja sijainnista nyt puhumattakaan. Arvoa tai tuottoa ei nykyisinä aikoina voida mitata pelkillä kuutioilla tai neliöillä.

Elinkaariajattelun myötä ymmärretään, että rakennuskustannukset ovat vain pieni osa rakennuksen koko elinkaaren aikaisista kustannuksista. Mikäli tuottavuutta voidaan lisätä tai palkkakustannuksia vähentää rakentamisen laatua lisäämällä, sijoitus on kannattava. Samoin on energiankulutuksen kannalta.

Viranomaisohjauksesta laatujärjestelmiin

Rakentamisen turvallisuutta ja terveellisyyttä on perinteisesti valvottu viranomaisten toimesta. Yhdyskuntien toimivuus, rakennuskannan tarkoituksenmukaisuus ja energiataloudellisuus sekä muut kansantaloudelliset vaikutukset kuuluvat myös yhteiskunnallisen ohjauksen piiriin. Säädöstämisen ja valvonnan tarkoituksena on turvata kaikkien yhteinen etu. Lainsäädäntö ja normit määrittelevät yleiset em. seikkoihin vaikuttavat laatutavoitteet, vastuu muiden tavoitteiden asettamisesta ja toteutumisesta on rakennushankkeen eri osapuolilla.

Ympäristöministeriö vastaa kaavoituksen ja rakentamisen ylimmästä johdosta ja valvonnasta luomalla yleiset edellytykset rakentamiselle, lakien ja muiden säädösten sekä viranomaisoh-

jauksen ja -valvonnan puitteiden muodossa. Kuntien rakennuslautakunta valvoo kaavoituksen toteutumista sekä rakennuslain ja sen nojalla annettujen rakentamista koskevien säännösten noudattamista.

Viranomaisten normitus- ja valvontavelvollisuutta on vaadittu vähennettäväksi. Rakennuslainsäädäntöä onkin viime vuosina uudistettu siten, että viranomaisvalvonta ja ohjaus kevenee. Osittain vastuuta on siirretty suoraan ammattitaitoisille rakennuttajille ja suunnittelijoille. Osa valvonnasta on voitu tarpeettomana lopettaa.

Kaikkien osapuolten edun mukais-

ta on kehittää toimialakohtaista vapaaehtoista laadunvarmistusta, jossa laatu syntyy tekemällä. Tällöin laatujärjestelmä korvaa osan viranomaisvalvontaa ja selkiyttää viranomaisten ja muiden tahojen vastuunjakoja. Toimiva laadunvarmistusjärjestelmä luo edellytyksiä muun yksityiskohtaisen viranomaisohjauksen ja -valvonnan purkamiselle.

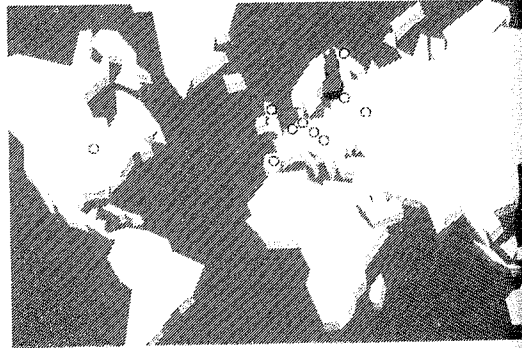
Yhteiskunnalla säilyy kuitenkin myös yhdenmukaisen Euroopan rakennustuotedirektiivien mukaisesti vastuu rakentamisen turvallisuuden, terveellisyyden, ympäristöön soveltuvuuden ja yleisen viihtyisyyden osalta.

Asuntorakentamisen ammattilainen

POLAR

Pakkalankuja 6, 01510 Vantaa
Puh. (90) 82 591 Telekopio (90) 8259 2000

CONSTRUCTION NETWORKING



HAKA — A RELIABLE FULL SERVICE CONSTRUCTION COMPANY

- General Contracting and Construction Management
- Industrial and Heavy Construction
- Property Development
- Civil and Marine Construction
- Construction Related Industrial Operations
- CIS ■ Europe ■ USA ■ Baltic Countries

HAKA

P.O. Box 309, SF-00531 Helsinki, Finland, Tel. +358-0-770 51,
Fax +358-0-7705 2205, Telex 125 214 rhaka sf

HOUSING PRODUCTION AND HOUSING IN FINLAND



Ari Laine, Chief Actuary
National Housing Board

1. Housing production

The number of dwellings built in Finland was considerable right up until the beginning of the 1990s. Compared with several West European

countries and the other Nordic countries, the number of new dwellings completed annually per 1,000 inhabitants was very high in the 1970s and 1980s.

Figure 1

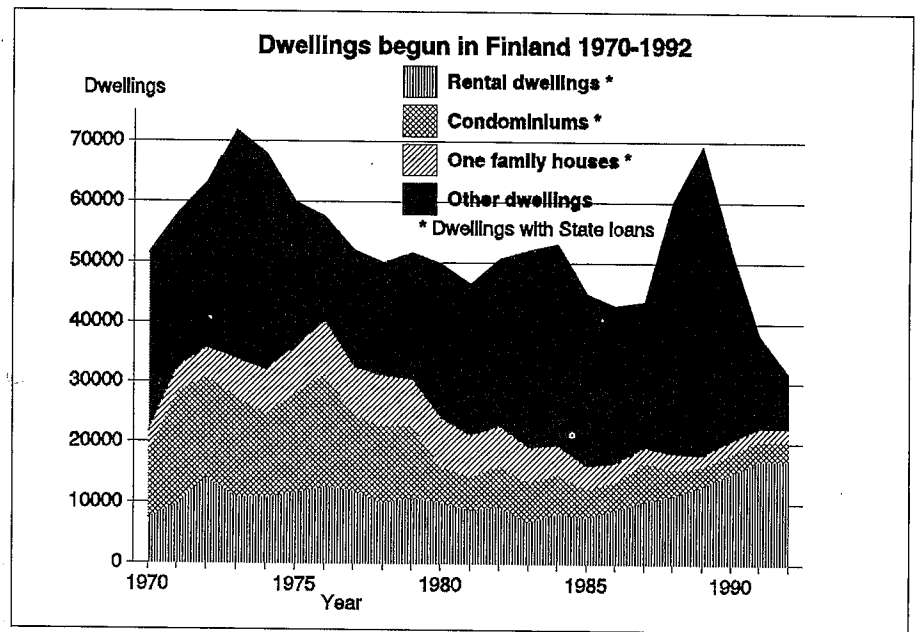
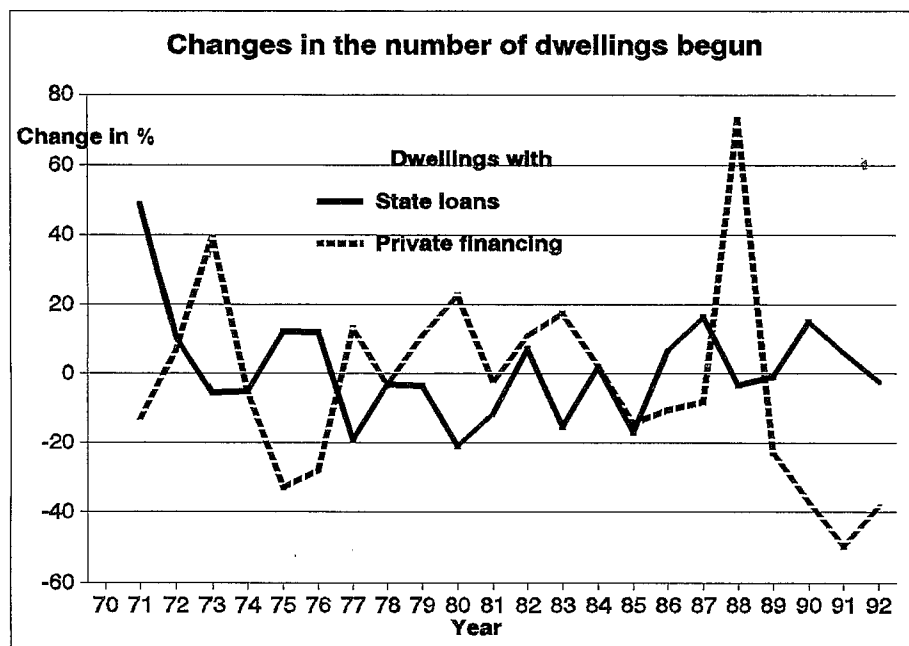


Figure 2



Housing production followed the overall economic trend. Construction of housing financed on the free market, in particular, accelerated in boom years and fell during recession. The State housing loan system has been used to curb trends, by reducing State-subsidized housing starts or maintaining the previous level in upward trends (Figure 2). Economic growth has made it possible to continuously improve housing standards throughout the post-war period.

Housing production peaked in the 1970s. At the beginning of the decade, free-market housing production grew heavily, boosted by the economic upswing. During the record year of 1974, over 73,000 new dwellings were completed, i.e. 15.6 new homes per 1,000 inhabitants. Even in international terms, this was an extremely

high figure. During the second half of the decade, State-subsidized housing production was still high (Table 1).

Housing production was higher than anticipated in the 1980s for several reasons. The real income of households rose throughout the decade. Part of the increase was steered into improving the standard of housing. The quantitative increase in the number of new households was also greater than expected. As most 1980s housing was produced on the free market, State-subsidized housing accounted for only slightly over one-third on average.

Free-market housing production peaked in 1988-1989, when the rise in housing prices, following the deregulation of the financial markets, led to record construction of free market housing. The number of free-market

housing starts exceeded that in the previous peak year of 1974. Many free-market homes were completed in 1990 after the decline of the economy, and did not sell.

The recession cut housing demand at the beginning of the 1990s. In a few years this has resulted in a fall in production from an average annual output of 48,000 homes in the 1980s to fewer than 30,000 dwellings. The trend in the country's economy will have a crucial effect on the volume of housing construction in the next few years. Both the need for

and the amount of housing are likely to be lower in the 1990s than in previous decades, and the focus will shift from new construction to renovation.

2. Standard of housing and living space

In 1990 the housing stock comprised 2,209,566 dwellings. Of these, 2,030,652 were occupied on a permanent basis. There are also 368,000 holiday homes in Finland, and their number rose rapidly in the 1980s.

Housing stock

Year	Population	Housing stock	Dwellings per 1,000 inhabitants
1960	4,446,000	1,211,000	277
1970	4,598,000	1,463,000	314
1980	4,788,000	1,838,000	374
1990	4,986,000	2,209,556	443

Small homes, and one-room and two-room apartments made up nearly half of the entire housing stock. Compared with other European countries, the proportion of small homes is still high, although the proportion of big dwellings has grown in recent years. The average floor space of dwellings was 76 sq.m.

The rise in the standard of housing is strongly reflected in the decrease in overcrowding. There were

practically no homes with more than two people per room (kitchen included) in the 1980s. The number of homes with cramped conditions, that is, in which there was more than one person per room (kitchen included), fell from 14.3% in 1980 to 7.4% in 1990. Despite the improvement, overcrowding is more common in Finland than in the other Nordic countries.

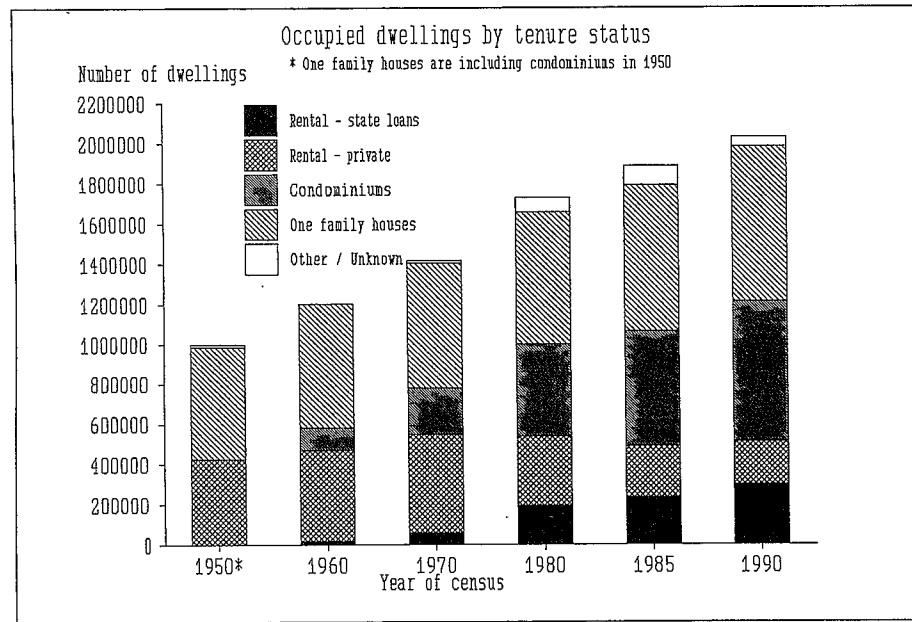
Living space

Year	Rooms per person (incl. kitchen)	Floor space per household sq.m.	Space per person sq.m.
1970	0.98	60	18.9
1980	1.25	70	26.3
1990	1.49	76	31.4

In 1990, low-rise housing accounted for 42.3% of the total housing stock, row houses for 11.8% and apartment buildings for 42.5%. Two-thirds of the population lives in low-rise houses. In the 1960s and 1970s, housing production was dominated

by apartment buildings, whereas in the 1980s low-rise housing, row houses and single-family homes made up most of the output. In rural areas, over 80% was low-rise housing, mostly single-family houses.

Figure 3



The proportion of owner-occupied homes has risen continuously. In 1990, 72.3% of dwellings were owner-occupied and 25.2% rented. The basis of possession for 2.6% of housing was something else or unknown. Three-quarters of the population lives in owner-occupied homes. It seems that the deregulation of rents in 1992 will increase the number of homes offered for rent by private individuals and thus the rental housing stock for the next few years. During the years when rents were regulated,

nearly all new rental dwellings were State-subsidized production.

3. Trends in building costs

An economic upswing and greater building volume almost invariably seem to result in higher building costs. Generally, the increase in building costs has exceeded the rise in other expenses.

The cost trends of State-subsidized projects reflect the effects that changes in building sector trends and

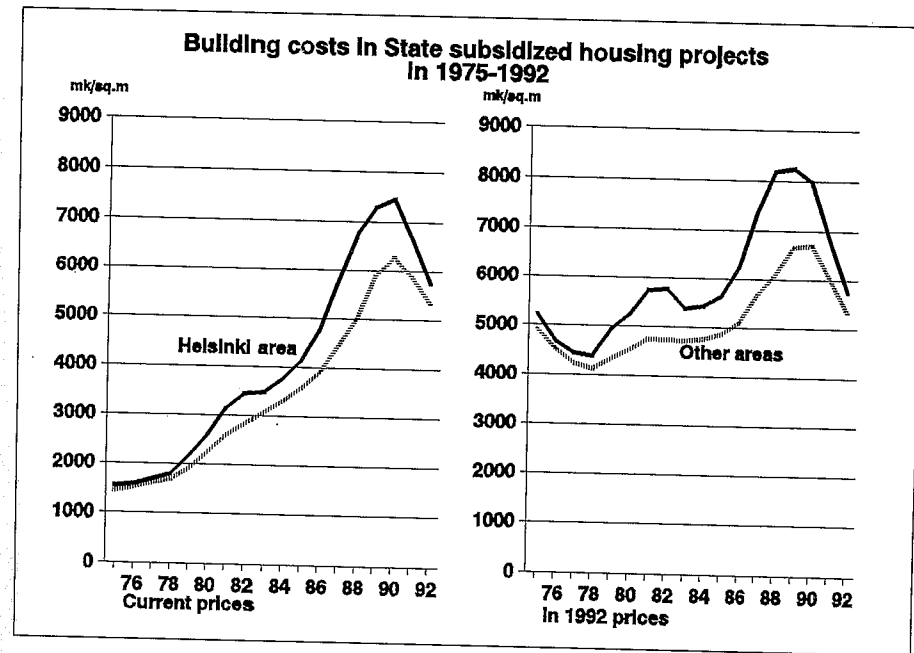
competition have on the expenditure level. Although houses are now better equipped and their quality has improved in recent years, changes in real prices have largely followed economic trends. The expense-raising impact of quality has been offset by higher productivity.

In real terms, the building costs of State-subsidized projects were at their lowest in 1976-1978, after the boom of the mid-1970s. The production capa-

city of building companies had adapted to the lower production level in the 1976-1978 downswing. The technology developed for prefabricated building in the 1970s was still used in production.

In 1980-1982 house construction and housing production boomed. At the same time, the housing product changed as construction of low-rise houses and small apartment buildings became more common. Real building costs started to rise slightly.

Figure 4



The rise in building costs in 1983-85 was curbed by keener competition, as major new building companies started housing production, shifting their operations from exports to home building.

Trends in building production began to improve in 1985, when construction of business and office premises started to increase. Deregulation

of financial markets in 1987 was followed by marked expansion of production. 1989 was a record year for housing starts.

The economy took a downward turn in 1990, which was quickly reflected in building costs. Free-market housing production came almost to a halt when the stock of unsold dwellings was at a record level in autumn

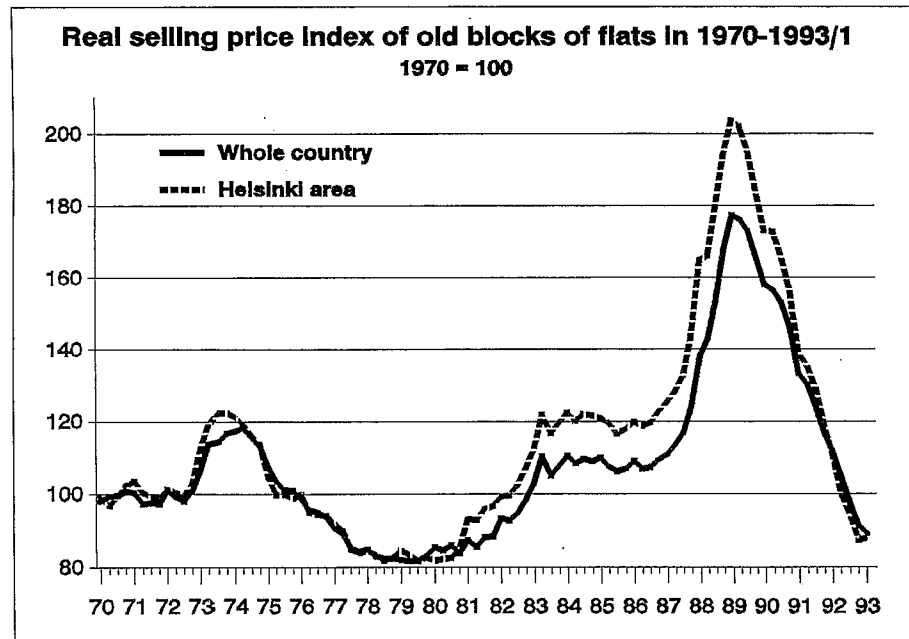
1990. Building companies had to compete for State-subsidized housing projects on the contracting markets. Building costs for State-subsidized housing started to fall in autumn 1990, and have continued to fall since then.

4. Sales prices of owner-occupied homes

As the housing market is dominated by owner-occupied homes, Fin-

nish households are required to make bigger investments when buying a home than those in many other countries. The rental housing stock, which declined during the years of rent regulation, has also been too small to offset fluctuations on the housing market. In terms of the real development of prices, the effect of economic cycles on the demand for owner-occupied housing is reflected in the substantial changes in sales prices.

Figure 5



Housing prices rose quickly in the first few years of the 1970s. Real prices fell in the weaker economic situation at the end of the decade but started to rise again as the decade drew to a close. The rise in housing prices continued throughout practically the whole of the 1980s.

Although the increase in real prices levelled off at times, people became accustomed to markets where nominal prices of owner-occupied homes remained unchanged even when the economy went into decline.

Deregulation of the financial markets in 1987 caused hefty over-

demand for housing, and thus in higher prices for homes. Within a very short period in 1988-1989 real prices rose by an average of 60%.

As interest rates on housing loans rose, prices of owner-occupied housing started to fall at the end of 1989. This trend has continued to this day, although on several occasions the housing market has tried to report that prices have bottomed out.

The real prices of old dwellings have fallen below the average level of the 1980s since prices peaked in the second quarter of 1989. Prices of owner-occupied homes are at a record low in relation to people's income level.

The economic decline, which started in 1990, has proved that private households could face risks on the owner-occupied housing market which were thought to apply only to other types of investment.

The sudden slump in demand for owner-occupied housing caused hardship to thousands of households who bought a new home but could not sell their previous one. The excessively large housing loans raised in 1988-1989 have also become a problem for a great number of households in the deflated housing market. State support for overextended households has been given in the form of interest-subsidized loans.

The uncertainty of economic trends, unemployment and the resultant decrease in moving house, compounded by interest rate fluctuations due to difficulties in the public economy, have brought the owner-occupied housing market to a standstill.

With economic recovery, the increase in the number of households will gather momentum once again. The housing market will also become

active, but the markets are hardly to experience overdemand as great as that at the end of the 1980s.

The housing market has been affected by a number of important changes in the past few years. First, subsidies for owner-occupiers, which have maintained housing demand, have been cut by restricting the right to deduct interest on housing loans in taxation. Second, the financial markets were deregulated, and as a result the real interest rates on housing loans rose. Thanks to deregulation of rent controls the number of rental dwellings has risen and increased the range of homes available to people.

5. Renovation

Satisfying the quantitative need for housing kept the level of production high until very recently. However, since the 1970s renovations have come to play an increasingly important role.

With less housing being produced, more funds are available for renovation. Some 50% of the present housing stock was built in 1970 or has been built since then, and over 86% since the Second World War. Thus Finland's housing stock is younger than that of many European countries.

The dwellings produced during the years of dynamic building are, however, aging rapidly and do not meet present-day requirements in all respects. Much of the housing built in the years of extensive production in the 1960s and 1970s, as well as their environment, will need renovation in the 1990s. It has been calculated that around 65,000-70,000 homes will need renovating annually.

Since it looks as if there will be

less need for new dwellings in the 1990s, it will be possible to allocate more State subsidies for renovation. The number of State housing loans allocated for renovation in 1993 has already been increased. Appropriations for repair grants, in particular, are on the rise. The repair grants are intended to encourage owner occupiers to renovate their homes now that State subsidies can be used to

finance some of the repairs.

Renovation is also advocated for reasons of employment at a time when the construction sector is in recession. The effect of renovation work on employment is expected to exceed that of housing production.

The short-term aim is to drastically increase the volume of State-subsidized or supported housing renovations beyond the level of the early 1990s.

Renovation support in 1990-1993

Year	Number of dwellings			1993*
	1990	1991	1992	
State loans for renovation, loans and interest subsidies	8,500	6,700	10,300	15,500
Repair grants	5,510	3,700	7,800	178,000

Table

Housing production and ARAVA production started in 1970-1991

Year	ARAVA housing			Single-family houses (inc. ancillary homes)	Condo-miniums	Right of occupancy housing	ARAVA loans, total	ARAVA interest subsidized loans for housing production	Free-market production	Total housing production of ARAVA	Proportion of ARAVA production
	Rental buildings	Right of occupancy housing	Condo-miniums								
1970	10 794		7 490	3 442			21 726		29 595	51 321	42,3
1971	18 470		9 689	4 122			32 281		25 662	57 943	55,7
1972	16 608		14 252	4 894			35 709		27 437	63 146	56,5
1973	16 433		11 024	6 293			33 750		38 089	71 839	47,0
1974	13 634		10 926	7 447			32 007		36 019	68 026	47,1
1975	16 570		11 644	7 683			35 897		24 133	60 030	59,8
1976	18 492		12 738	8 935			40 165		17 381	57 546	69,8
1977	12 573		12 032	7 841			32 447		19 673	52 120	62,2
1978	12 642		10 506	8 300			31 448		19 018	50 466	62,3
1979	11 883		10 874	7 605			30 362		21 105	51 467	59,0
1980	10 151		6 083	7 737			23 971		25 864	49 835	48,1
1981	8 873		5 558	6 783			21 214		25 226	46 440	45,7
1982	9 512		6 650	6 530			22 692		27 975	50 667	44,8
1983	6 895		6 662	5 630			19 187		32 839	52 026	36,9
1984	8 343		6 493	4 711			19 547		33 562	53 109	36,8
1985	7 742		4 795	3 678			16 215		44 894	36,1	36,1
1986	9 018		4 676	2 945			16 639	625	25 625	42 889	40,3
1987	10 430		6 469	2 443			19 342	741	40 750	43 623	46,0
1988	11 320		4 413	2 560			18 293	1 115	60 158	60 158	32,3
1989	12 924		3 319	1 819			18 062	1 178	50 077	69 317	27,8
1990	14 982		3 380	2 003		91	20 456	1 656	31 444	53 556	41,3
1991	15 089		4 190	2 050		1 269	22 598	891	15 877	39 366	59,7
1992	13 839		3 480	1 983		3 298	22 600	400	11 100	34 100	67,4
1993 ³⁾							14 500	7 500	9 000	31 000	71,0

ASUNTOTUOTANTO JA ASUMINEN SUOMESSA

Yliaktuaari Ari Laine
Asuntohallitus



1. Asuntotuotanto

Suomessa rakennettiin määrällisesti paljon asuntoja aina 1990-luvun alkuvuosille. Verrattuna moniin Länsi-

Euroopan maihin ja muihin Pohjoismaihin vuosittain valmistuneiden uusien asuntojen määrä 1000 asukasta kohden laskettuna oli hyvin korkea 1970- ja 1980-luvuilla (Kuvio 1).

Figure 1

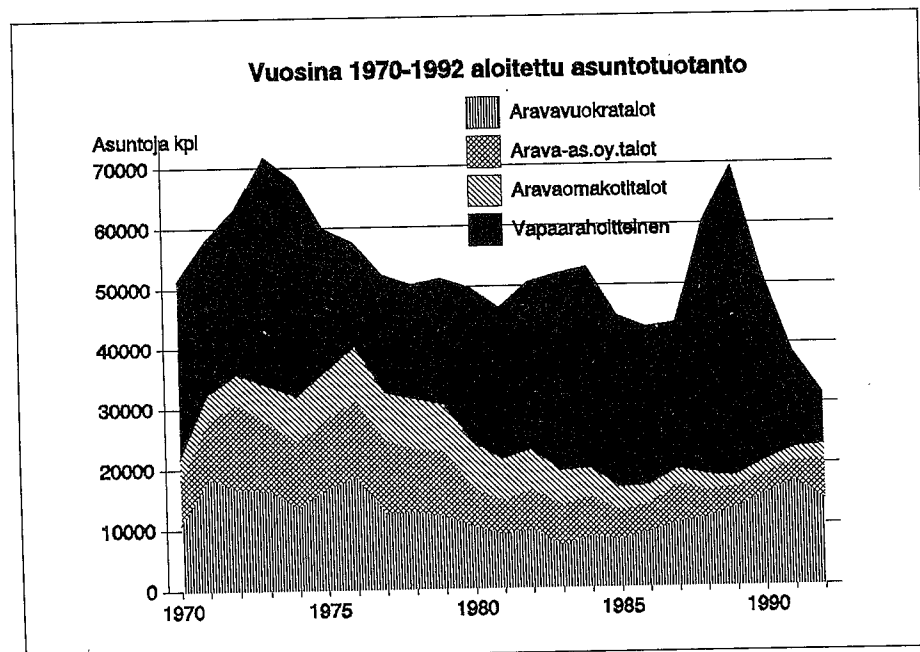
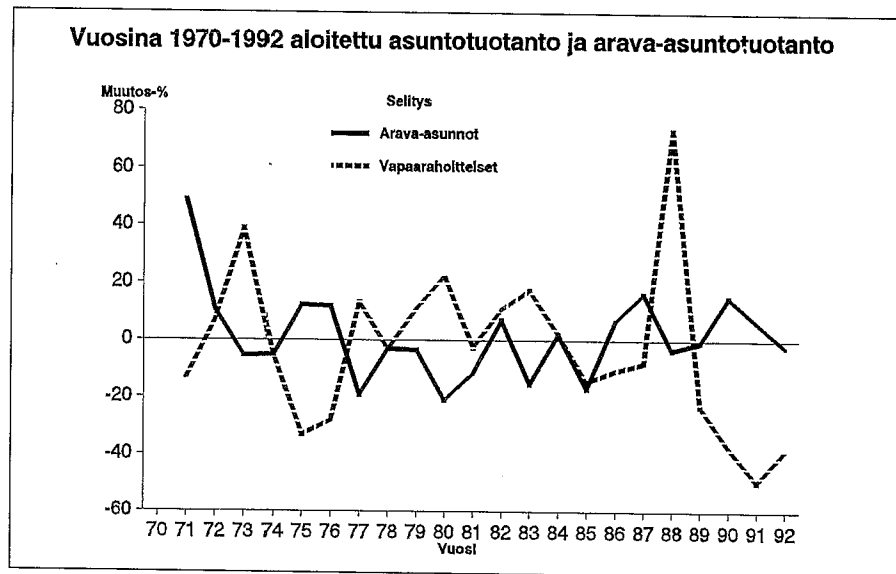


Figure 2



Asuntotuotanto seurasi kansantalouden suhdannekehitystä. Erityisesti vapaarahoitteisten asuntojen rakentaminen vilkastui korkeasuhdanteissa ja väheni laskusuhdanteissa. Valtion lainoittamassa asuntotuotannossa on pyritty hillitsemään suhdanteita, sillä valtion lainoittaman asuntotuotannon aloituksia on vähennetty tai pidetty ennallaan korkeasuhdanteissa (Kuvio 2). Taloudellinen kasvu on mahdollistanut jatkuvan asumistason nousun koko toisen maailmansodan jälkeisenä ajanjaksona.

Asuntotuotanto oli määrällisesti korkeimmillaan 1970-luvulla. Vuosikymmenen alussa vapaarahoitteinen asuntotuotanto kasvoi voimakkaasti korkeasuhdanteen vauhdittamana. Huippuvuonna 1974 valmistui yli 73000 uutta asuntoa eli 15,6 uutta asuntoa 1000 asukasta kohden. Kansainvälisesti vertaillenkin tämä oli erittäin korkea tuotantoluku. Vuosikymmenen toisella puoliskolla valtion lainoittama asuntotuotanto ylläpitäi edel-

leen korkeaa asuntotuotantoa (Liite-
taulu 1).

Asuntotuotanto muodostui 1980-luvulla ennakoitua suuremmaksi useiden tekijöiden vaikutuksesta. Kotitalouksien reaalityulojen kehitys oli koko vuosikymmenen positiivinen. Tästä tulokehityksestä osa suuntautui asumistason parantamiseen. Uusien asuntokuntien määrällinen kasvu oli myös ennakoitua voimakkaampaa. Pääosa 1980-luvun asuntotuotannosta oli vapaarahoitteista asuntotuotantoa ja valtion lainoittaman tuotannon osuus jäi keskimäärin runsaaseen kolmaseen.

Vapaaohoitteisen asuntotuotannon huippu saavutettiin vuosina 1988 - 1989, kun rahamarkkinoiden vapautumista seurannut asuntojen hintojen nousu sai liikkeelle ennätysmäärän vapaarahoitteista asuntotuotantoa. Aloitettujen vapaarahoitteisten asuntojen määrä oli suurempi kuin asuntotuotannon edellisenä huippuvuonna 1974. Suhdannekäänteen jälkeen

vuonna 1990 valmistui runsaasti vapaarahoitteisia asuntoja, joita ei saatu myytyä.

Kansantalouden lama leikkasi 1990-luvun alkuvuosina asuntokysyntää. Muutamassa vuodessa se on johtanut asuntojen uustuotannon supistumiseen 1980-luvun keskimääräisestä 48 000 asunnon vuosituotannosta alle 30 000 asunnon vuosituotantoon. Kansantalouden kehitys vaikuttaa olennaisesti asuntorakentamisen määrään lähivuosina. Asuntorakentamisen tarve ja määrä jäänevät kuitenkin 1990-luvulla aikai-

sempia vuosikymmeniä vähäisemmäksi ja asuntojen uudisrakentamisen sijasta painopiste siirtyy asuntojen peruskorjaustoimintaan.

2. Asumistaso ja asumisväljyys

Vuonna 1990 asuntokanta oli 2 209 566 asunnon suuruinen. Näistä oli vakinaisesti asuttuja asuntoja yhteensä 2 030 652 asuntoa. Asuntokannan lisäksi Suomessa on 368 000 loma-asuntoa, joiden määrä kasvoi 1980-luvulla nopeasti.

Asuntokanta

Vuosi	Väestö	Asuntokanta	Asutut asunnot 1000 asukasta kohden
1960	4 446 000	1 211 000	277
1970	4 598 000	1 463 000	314
1980	4 788 000	1 838 000	374
1990	4 986 000	2 209 566	443

Pienet asunnot, yksiöt ja kaksiot muodostivat vuonna 1990 yhdessä lähes puolet koko asuntokannasta. Moniin muihin Euroopan maihin verrattuna pienten huoneistojen osuus oli edelleen korkea, vaikka viime vuosikymmeninä suurten asuntojen osuus asuntotuotannosta on kasvanut. Asuntojen keskimääräinen pinta-ala oli asuntokannassa 76 m².

Asumistason nousu näkyy erityisesti ahtaasti asuttujen asuntojen määrän vähenemisenä. Sellaisia ahtaasti asut-

tuja asuntoja, joissa asuu enemmän kuin kaksi henkilöä huonetta kohden keittiö huoneeksi luettuna, ei juurikaan ollut enää 1980-luvulla. Sellaisten ahtaasti asuttujen asuntojen määrä, joissa asui enemmän kuin yksi henkilö huonetta kohden keittiö huoneeksi luettuna, väheni vuodesta 1980 vuoteen 1990 kaikkiaan 14,3 %; sta 7,4 %:in. Parantuneesta tilanteesta huolimatta ahtaasti asuminen on Suomessa yleisempää kuin muissa Pohjoismaissa.

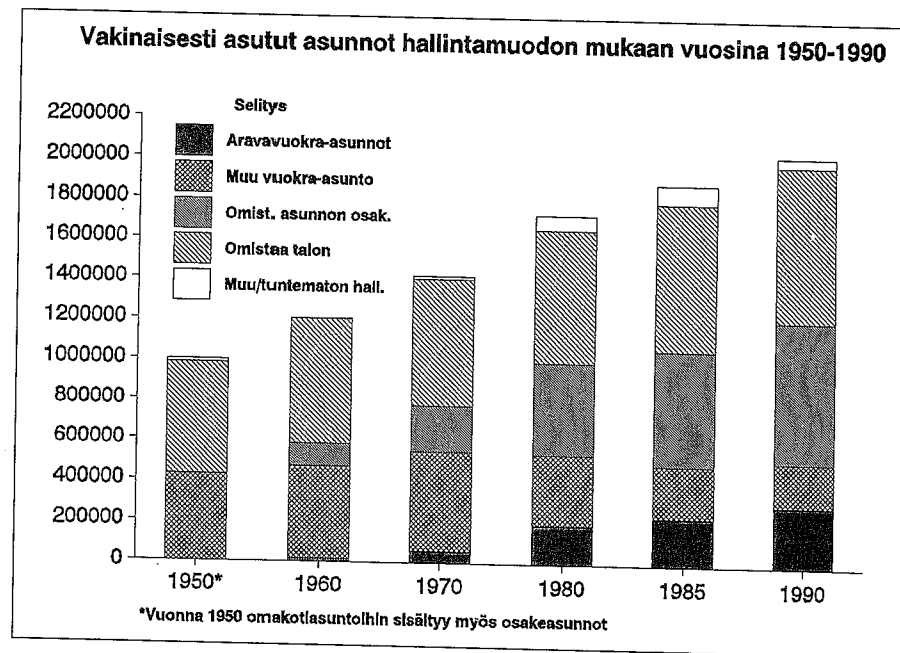
Asumisväljyys

Vuosi	Huoneita /henkilö (ml. keittiö)	Asunnon pinta-ala/ asuntokunta m ²	Huoneistoala keskimäärin henkilöä kohden m ²
1970	0,98	60	18,9
1980	1,25	70	26,3
1990	1,49	76	31,4

Erillisten pientalojen osuus koko asuntokannasta oli vuonna 1990 42,3 %, rivitaloasuntojen osuus 11,8 % ja kerrostaloasuntojen osuus 42,5 %. Asuntoväestöstä asuu kuitenkin kaksi kolmasosaa pientaloissa. Asuntotuot-

tanto oli 1960- ja 1970-luvuilla kerrostalovaltaista, mutta 1980-luvulla pääosa asuntotuotannosta oli pientaloja, rivitaloja ja omakotitaloja. Maaseudun asuntokannasta yli 80 % on pientaloja, pääasiassa omakotitaloja.

Figure 3



Omistusasuntojen osuus Suomen asuntokannasta on jatkuvasti kasvanut. Vuonna 1990 omistusasuntojen osuus oli 72,3 %, vuokra-asuntojen osuus 25,2 % ja muu tai tuntematon hallintaperuste oli 2,6 % ssa asutuista asunnoista. Asuntoväestöstä kolme neljäsosaa asuu omistusasunnoissa. Vuokrasääntelyn purkaminen 1992 näyttää lisäävän yksityisten omistamien vuokra-asuntojen tarjontaa ja vuokra-asuntokantaa lähivuosina. Vuokrasääntelyn vuosina lähes kaikki uudet vuokra-asunnot olivat valtion lainoittamaa vuokra-asuntotuotantoa.

3. Rakennuskustannusten kehitys

Taloudellisen toiminnan vilkastuminen ja rakentamisen määrällinen kasvu näyttävät lähes aina johtavan rakennuskustannusten nousuun. Useimmiten rakennuskustannusten nousu on myös ylittänyt muun kustannustason nousun.

Valtion lainoittamien hankkeiden kustannuskehitys kuvastaa talonrakennusalan suhdanteissa ja kilpailutilanteissa tapahtuneiden muutosten vaikutuksia kustannuskehitykseen. Vaikka asuntojen varustetaso ja laatutaso

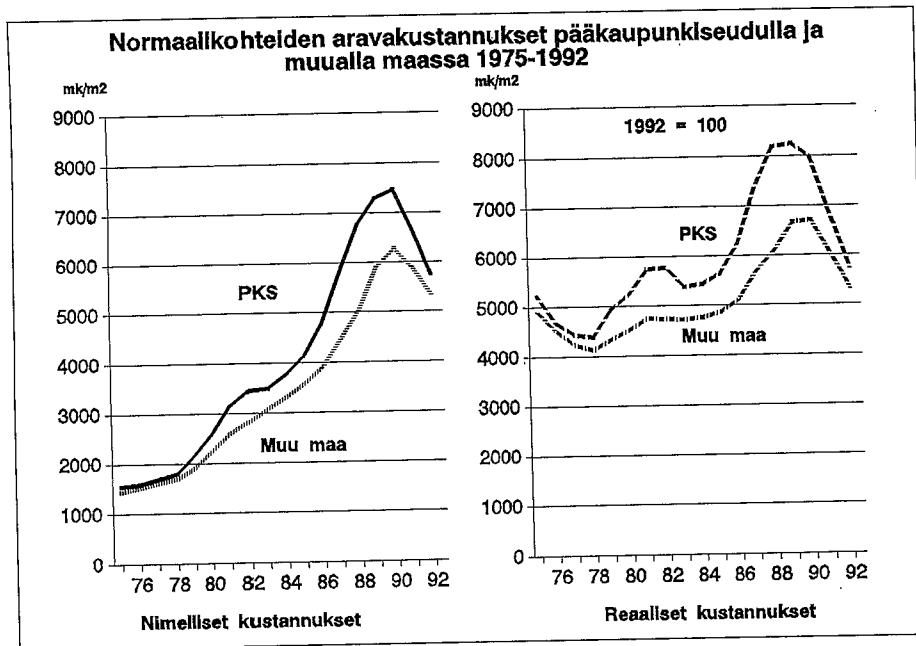
ovat kohonneet viime vuosikymmenien aikana, reaalihinnoissa tapahtuneet muutokset ovat seuranneet lähinnä suhdannekehitystä. Laatutason kustannuksia nostavaa vaikutusta on vähentänyt tuottavuuden kasvu.

Valtion lainoittamien hankkeiden rakennuskustannukset olivat reaalisesti halvimmillaan 1970-luvun puolivälin noususuhdanteen jälkeen vuosina 1976 - 1978. Rakennusyritysten tuotantokapasiteetti oli sopeutunut vuosina 1976-1978 laskusuhdanteessa

alentuneeseen tuotannon tasoon. Tuotanto tapahtui myös edelleen 1970-luvulla kehitetyllä elementtitekniikalla.

Vuosina 1980-1982 talonrakennustuotannossa ja asuntotuotannossa oli muutaman vuoden korkeasuhdanne. Samanaikaisesti asuntotuotannon tuote muuttui ulkoasultaan, kun pienalojen ja pienkerrostalojen rakentaminen yleistyi. Reaaliset rakennuskustannukset kääntyivät lievään nousuun.

Figure 4



Vuosina 1983- 1985 rakennusalan kustannusnousua hillitsi kilpailun lisääntyminen, kun asuntotuottajiksi ryhtyi uusia isoja rakennusyrityksiä, jotka siirsivät toimintaansa rakennusviennistä asuntotuotantoon.

Talonrakennustuotannon suhdanteet alkoivat parantua vuodesta 1985 lähtien, kun liike- ja toimistorakenta-

minen alkoivat kasvaa. Vuonna 1987 tapahtuneen rahamarkkinoiden vapauttamisen jälkeen asuntotuotanto lähti voimakkaaseen nousuun. Vuonna 1989 asuntotuotannon aloitusten määrä saavutti huippunsa.

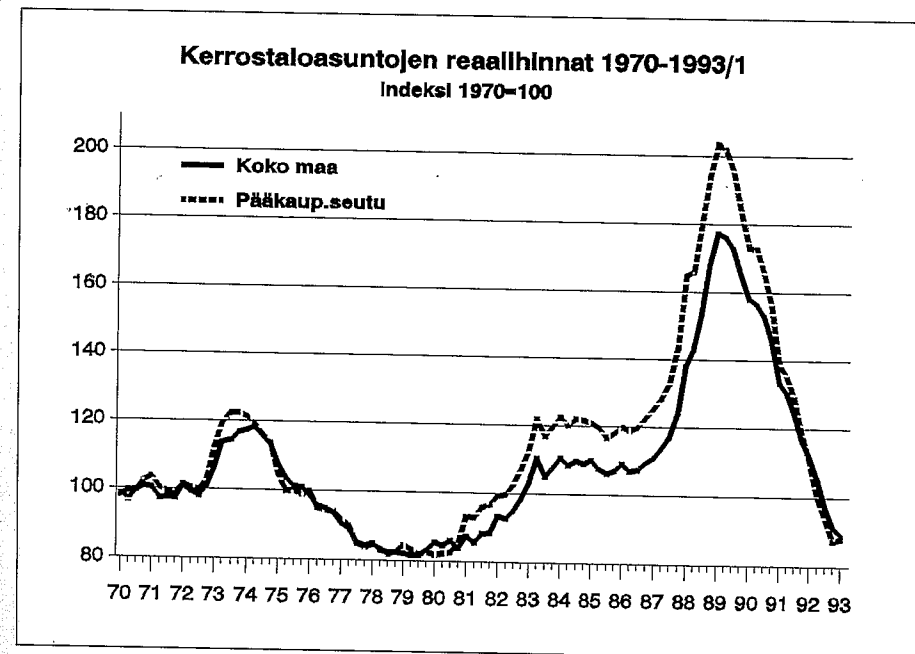
Suhdannekäänte tapahtui vuonna 1990, mikä näkyi nopeasti myös rakennuskustannuksissa. Vaparaahoit-

teinen asuntotuotanto lähes tyrehtyi, kun syksyllä 1990 myymättömien valmistuneiden asuntojen varasto kasvoi ennätysuureksi. Rakennusyritykset joutuivat kilpailemaan supistuvilla markkinoilla tarjolla olevista valtion lainoittaman asuntotuotannon urakoista. Valtion lainoittamien hankkeiden rakennuskustannukset kääntyivät laskuun heti syksyllä 1990, mistä lähtien kustannukset ovat laskeneet.

4. Omistusasuntojen myyntihinnat

Omistusasuntovaltaiset markkinat vaativat Suomessa kotitalouksilta asunnon hankinnassa moniin maihin verrattuna suurta sijoituspanosta. Vuokrasääntelyn aikana supistunut vuokra-asuntokanta on ollut myös liian vähäinen tasoittamaan asuntomarkkinoiden vaihteluja. Suhdanteiden vaikutus omistusasuntojen kysyntään näkyy omistusasuntojen myyntihintojen voimakkaana muutoksina tarkasteltaessa myyntihintojen reaaliaikista kehitystä.

Figure 5



Asuntojen hinnat nousivat nopeasti 1970-luvun alkuvuosina. Vuosikymmenen lopun laskusuhdanteessa reaali hinnat laskivat ja kääntyivät uudelleen nousuun vuosikymmenen vaihteessa. Asuntojen hintojen nousu jat-

kui lähes koko 1980-luvun. Vaikka reaali hintojen nousu välillä tasaantui, ehdittiin vuosikymmenen aikana tottua markkinoihin, jossa suhdannetaantumissakin omistusasuntojen nimellishinnat säilyivät ennallaan.

Rahamarkkinoiden vapautuminen 1987 aiheutti asuntomarkkinoilla voimakkaan ylikysyntätilanteen, jonka seurauksena omistusasuntojen hinnat nousivat. Omistusasuntojen reaali hinnat nousivat lyhyessä ajassa vuosina 1988 - 1989 keskimäärin 60 %:lla.

Asuntolainojen korkojen noustessa omistusasuntojen hinnat kääntyivät laskuun vuoden 1989 lopulla. Tuolloin alkanut hintojen lasku on jatkunut, vaikka asuntomarkkinoilla on useaan otteeseen yritetty viestittää hintatason saavuttaneen pohjan.

Vuoden 1989 toisen neljänneksen hintahuippuun verrattuna vanhojen asuntojen hinnat ovat laskeneet reaalisesti 1980-luvun keskimääräistä hintatasoa alhaisemmiksi. Ansiotasoon suhteutettuna omistusasuntojen hintataso on ennätysellisen edullinen.

Vuonna 1990 alkanut laskusuhdanne osoitti, että omistusasuntomarkkinoilla voivat toteutua myös yksityisten kotitalouksien kohdalla sellaiset riskit, joiden on ajateltu koskevan vain muuta sijoitustoimintaa.

Omistusasuntojen kysynnän nopea heikentyminen vei useat tuhannet kotitaloudet vaikeuksiin, kun kotitalouksilla jäi asunnonvaihtotilanteessa toinen omistusasunto myymättömäksi. Vuosien 1988-1989 aikana nostetut ylimitoitettujen asuntolainat ovat myös johtaneet suuren määrän kotitalouksia vaikeuksiin asuntomarkkinoiden deflaatiokehityksessä. Vaikeuksiin joutuneita talouksia on pyritty auttamaan valtion korkotukilainoituksella.

Taloudellisen kehityksen epävarmuus, työttömyys ja sen seurauksena muutoliikkeen väheneminen sekä kansatalouden vaikeuksista johtunut korkotason heilahtelut ovat hiljentäneet omistusasuntojen markkinat.

Taloudellisen kehityksen elpyessä asuntokuntien lukumääräinen kasvu

voimistuu uudelleen. Myös asuntomarkkinat vilkastuvat, mutta markkinoilla tuskin joudutaan yhtä voimakkaaseen ylikysyntätilanteeseen kuin viime vuosikymmenen lopulla oli.

Viime vuosina on tapahtunut olennaisia asuntomarkkinoihin vaikuttavia muutoksia. Ensinnäkin asuntokysyntää ylläpitäneitä omistusasuntojen subventioita on purettu vähentämällä asuntolainojen korkojen verovähennysoikeuksia. Toisena muutoksena on mainittava rahamarkkinoiden vapautuminen ja sen seurauksena asuntolainojen reaalikorko. Myös vuokrasääntelyn purku on tuonut markkinoille vuokra-asuntoja ja lisännyt asumismuotojen valintavaihtoehtoja.

5. Peruskorjaaminen

Asuntojen määrällisen tarpeen tyydyttäminen ylläpiti Suomessa voimaperäistä asuntojen uudistustoimintaa viime vuosiin saakka. Kuitenkin jo 1970-luvulta lähtien on enevässä määrin alettu kiinnittää huomiota myös asuntokannan peruskorjaamiseen.

Asuntotuotannon supistuminen antaakin mahdollisuuksia suunnata resursseja peruskorjaamiseen. Nykyisestä asuntokannasta noin 54 % on rakennettu vuonna 1970 tai sen jälkeen ja yli 86 % on rakennettu toisen maailmasodan jälkeen. Moniin Euroopan maihin verattuna Suomen asuntokanta on varsin nuorta.

Voimakkaan rakentamisen vuosina tuotettu asuntokanta on kuitenkin nopeasti ikääntymässä eikä kaikilta osin täytä nykypäivän vaatimuksia. Huomattava määrä laajamittaisen tuotannon vuosina 1960-1970 luvulla rakennetusta asuntokannasta vaatii rakennusten ja ympäristön perusrantamista 1990-luvulla. Tehtyjen laskelmien mukaan peruskorjaustarve

on arviotu vuosittain 65 000 - 70 000 asunnon suuruiseksi.

Kun uusien asuntojen määrälliset rakentamistarpeet näyttävät 1990-luvulla vähenevän, voidaan valtion tukea rakennustoimintaan suunnata enemmän asuntojen korjaustoimintaan. Vuoden 1993 on jo lisätty valtion asuntolainoitusta perusrantamiseen. Erityisen voimakkaasti nousevat asuntojen korjausavustuksiin varatut määrärahat. Korjausavustuksilla pyritään saamaan liikkeelle omistusasuntojen korjaustoimintaa, kun valtion antamalla avustuksella on mah-

dollista rahoittaa osa korjaustoimenpiteistä.

Nykyisessä rakennustoiminnan lamassa pyritään lisäämään asuntojen korjaustoiminnan volyyymiä myös työllisyysistä. Korjaustoiminnan työllistävä vaikutus arvioidaan suuremmaksi kuin asuntojen uustuotannon työllisyysvaikutus.

Lähivuosina on tavoitteena nostaa valtion lainoittaman tai tukeman peruskorjauksen volyyymi asuntojen määrällä mitattuna 1990-luvun alun tasosta moninkertaiseksi.

Asuntojen perusrantamisen tuki vuosina 1990 - 1993

Vuosi	Asuntoja kpl			
	1990	1991	1992	1993*
Valtion perusrantamislainat				
lainat ja korkotukilainat	8 500	6 700	10 300	15 500
Korjausavustukset	5 510	3 700	7 800	178 000

Vuosi	Arava-asunnotti	Asumis- oikeus- asunnot	Asunto- osake- yhtiöt	Omako- titalot (ml. sivu- asunnot)	Arava- lainoitus yhteensä	Arava- korkonuki- lainat asun- tojen raken- tamiseen	Vapaa- hoitimen asuntuo- tanto	Koko asunto- tuotanto	Arava- tuotannon osuus(2)
1970			7 490	3 442	21 726		29 595	51 321	42,3
1971	10 794		9 689	4 122	32 281		25 662	57 943	55,7
1972	18 470		14 252	4 894	35 709		27 437	63 146	56,5
1973	16 608		11 024	6 293	33 750		38 089	71 839	47,0
1974	16 433		10 926	7 447	32 007		36 019	68 026	47,1
1975	13 634		11 644	7 683	35 897		24 133	60 030	59,8
1976	16 570		12 738	8 935	40 165		17 381	57 546	69,8
1977	18 492		12 032	7 841	32 447		19 673	52 120	62,2
1978	12 573		10 506	8 300	31 448		19 018	50 466	62,3
1979	12 642		10 874	7 605	30 362		21 105	51 467	59,0
1980	11 883		6 083	7 737	23 971		25 864	49 835	48,1
1981	10 151		5 558	6 783	21 214		25 226	46 440	45,7
1982	8 873		6 650	6 530	22 692		27 975	50 667	44,8
1983	9 512		6 662	5 630	19 187		32 839	52 026	36,9
1984	6 895		6 662	4 711	19 547		33 562	53 109	36,8
1985	8 343		6 493	4 711	19 547		28 679	44 894	36,1
1986	7 742		4 795	3 678	16 215	625	25 625	42 889	40,3
1987	9 018		4 676	2 945	16 639	741	23 540	43 623	46,0
1988	10 430		6 469	2 443	19 342	1 115	40 750	60 158	32,3
1989	11 320		4 413	2 560	18 293	1 178	50 077	69 317	27,8
1990	12 924		3 319	1 819	18 062	1 656	31 444	53 556	41,3
1991	14 982	91	3 380	2 003	20 456	891	15 877	39 366	59,7
1992	15 089	1 269	4 190	2 050	22 598	400	11 100	34 100	67,4
1993 ³⁾	13 839	3 298	3 480	1 983	22 600	7 500	9 000	31 000	71,0

Vuokra-asuntojen korkotukilainat

(perusteet valtion vuoden 1993 talousarvion pohjalta)

LAINOITUSKOHDDE

- vuokratalon
- yksittäisen vuokra-asunnon
- vuokratapientalon
 - hankkiminen
 - rakentaminen
 - peruskorjaus

LAINANSAAJA

- kunta, seurakunta
- valtioneuvoston nimeämä asuntoja vuokraava yhteisö
- vakuutusyhtiö
- muut korkotukilaisissa tarkoitettut yhteisöt

LAINAN MÄÄRÄ

- enintään 90 % hyväksytyistä rakentamiskustannuksista
- enintään 80 % hyväksytyistä peruskorjaus- tai hankintakustannuksista

LAINA-AIKA

- vähintään 8 vuotta

VAKUUS

- kunnan takaus
- kiinnitys
- valtion täytetakaus (mahdollinen vain rakentamisessa)

KOKONAISKORKO JA KULUT

- enintään 1½ prosenttiyksikköä korkeampi kuin PSP-Kuntapankki Oy:n maksama korko siitä lainasta, josta korkotukilaina on myönnetty
- leimavero
- tavanomaiset palkkiot

Kysy lisää PSP-Kuntapankista, puhelin 90-164 4359



PSP-KUNTAPANKKI

LAINANSAAJILTA PERITTÄVÄ KORKO

Hankinta ja peruskorjaus

- neljänä ensimmäisenä vuonna kokonaiskoron ja 6 prosentin korkohyvityksen erotus sekä 5–8 vuosina kokonaiskoron ja 4,5 prosentin korkohyvityksen erotus

Uustuotanto

Lainansaaja:

kunta, seurakunta, valtioneuvoston nimeämä asuntoja vuokraava yhteisö, vakuutusyhtiö

- viitenä ensimmäisenä vuonna kokonaiskoron ja 8 prosentin erotus ja viitenä seuraavana vuonna kokonaiskoron ja 6 prosentin erotus

Lainansaaja:

muut korkotukilaisissa tarkoitettut yhteisöt

- neljänä ensimmäisenä vuonna kokonaiskoron ja 7 prosentin erotus ja neljänä seuraavana vuonna kokonaiskoron ja 5 prosentin erotus

Korkotuki määritellään vuosittain valtion talousarviossa.

ERITYISEHDOT

- korkotukea 8–10 vuodelle
- vuokra-asuntona 10 vuotta
- asuntohallituksen hinta- ja laatuvalvonta

MILIEU MANAGEMENT

Liisa Knuuti
Planner, University of Technology
community planning further education centre



Finland is situated on the northern fringe of Europe. The country is known for the exceptional beauty of its nature, which has luckily remained relatively unspoiled. Our rural domestic buildings and small wooden towns, as well as our modern 20th century architecture, are internationally recognised and appreciated. Recent developments in our natural and cultural milieus have not, however, been quite so favourable.

For a long time, Finland was mainly an agricultural country. Even in the 1920s, our cities were no more than small towns, their inhabitants having only recently moved from the countryside. Perhaps this is why people say the Finns do not have a positive image of cities. They say that a Finn's dream-house is a lakeshore cottage in the middle of the town.

Perhaps this prejudice against cities can partly be explained by fear of the great fires that regularly swept through Finnish towns of old. Back in those days, Finnish towns were built from wood, and when a town of wooden houses starts to burn, it is literally reduced to ashes. It is easy to see why prevention of forest fires was a high priority in early regula-

tions governing urban development in the northern coniferous zone.

From the Middle Ages, the founding and administration of towns was strictly controlled by the kings of Sweden-Finland. The development of urban institutions largely ran parallel to regional trade policy and sometimes also defence policy in the Baltic, the Gulf of Finland and the Gulf of Bothnia. Despite their administrative privileges, Finnish towns remained quite small into the late 19th century. Their overall character remained relatively rural, as farming continued to be practised in urban areas (Kautto 1992).

Phases of Finnish urban development

Although the development of Finnish cities was largely shaped by the above circumstances, international trends have also exerted a powerful influence.

The following basic phases can be distinguished in the history of Finland's urban development. These phases have been outlined by architect Jussi Kautto, who has studied the history of urban development in Finland.

16th century	Foundation of cities modelled on the fire-resistant Hanseatic towns of the Baltic.	1930-1939	The pioneering phase of analytical functional urban development.
1614-1743	The age of regularization. Urban development was based on city plans on strict grid layouts. The aim was to create cities based on the urban development principles of the Renaissance, thus demonstrating the power and prestige of Sweden.	1944-1963	Natural Functionalism. The ideal was a romantic 'forest city'.
1740-1809	The utilitarian age of classical urban development. The aim was to create systematic, but more spacious cities.	1964-1973	Technocratic Post-Functionalism: a compact city based on the Empire tradition.
1809-1827	Town planning was ruled by traditional classical principles.	1974-1986	The 'exorcizing' of Functionalism. An age of practical syntheses, the return of the romantic stone city. Slow urban development and small-scale, intimate solutions.
1827-1905	The Empire period. Towns were systematically planned, leafy, fire-resistant and built in compliance with 1856 regulations. The late 19th century marked the advent of industrialization and the Post-Empire period.	1986-	Post-Modernism, a phase emphasizing economy and individuality.
1910-1920	The Jugend period, influenced by Camillo Sitte. The ideal was the medieval Hanseatic town.		The most original phases of urban development were the Jugend period at the beginning of the century, the classicism of the 1920s and the romantic 'forest suburbs' of the 1940-60s. The advent of the energy crisis in 1974 marked an important turning-point. At that time, the old parts of Finnish towns were often re-planned. Planners returned to themes espoused at the beginning of the century by the Italian architect Camillo Sitte; they wanted to revive designs with alleys, squares, picturesque views, and streets with a clear end point.
1920s	The Neo-Classical period		In this period, the planners, architects, employers and authorities involved in the building process learned to work together as a team.

All this came to an end in 1986 with the advent of 'casino economics' in Finland and elsewhere in the world. Property, offices and apartments became pawns in the game of big business. Town authorities eventually noticed that they, too, could play the game with their real estate. Monetarist and Thatcherist principles became the basic doctrines of real estate policy in the public sector. Despite the ensuing recession and state of moral bankruptcy brought on by the casino economy, these tendencies still prevail in urban planning in the nineties. Even today, we still emphasize individual values, might-is-right thinking, and financial gain.

Problems in the living environment

Finnish living environments have thus been built on the principles of Functionalism. This has resulted in dreary-looking suburbs and in the disintegration of the community structure. Communities created on the principles of Functionalism are not serviceable, because their housing tends to be located too far away from job areas.

Finnish standards of architecture and construction technology have always been high, as regards both know-how and education. This notwithstanding, the milieus in urban areas, rural centres and sparsely populated areas have deteriorated. Indeed, we can well ask why there appear to be so many deficiencies in Finnish milieu management.

The quality of milieus varies considerably in different countries. This cannot simply be explained by factors such as GDP, national wealth, cli-

mate and styles of building. The question ultimately seems to be culturally related. In Finland, we have to look for the roots of the problem from within the context of the cultural phase we are currently going through.

Rapid changes in patterns of settlement and industrial structures are reflected in the Finnish milieu. When the tradition of comprehensive rural and urban construction came to an end, this often resulted in fragmented, and aesthetically and functionally inferior community structures and milieu formation (Mäkinen 1993).

In June 1991, the Ministry of Education appointed a committee to examine the reasons for these apparent shortcomings and to propose measures for remedying the situation.

The Milieu Education Committee will appraise the present situation in milieu development, draw up an action plan and put forward proposals for launching education in milieu building.

What, then, is milieu education? Milieu management refers to all the processes involved in construction by which man modifies his natural or cultural environment. It thus not only involves building techniques, but all planning and decision-making processes related to the construction, use and maintenance of roads, supermarkets, houses, residential areas, etc. The term 'milieu management' has been devised to describe a specific problem area in construction.

The Milieu Education Committee noted that, although there are professionals who master specialised areas in the construction sector, their grasp of larger entities is vague and sporadic. In all construction, it should be possible to take account of ecologi-

cal, aesthetic, functional and economic considerations simultaneously.

The committee is currently exploring ways of educating builders, planners, decision-makers and developers to see their work as a harmonious part of milieu management as a whole. Another aim is to intensify interdisciplinary activities.

The committee has formulated 11 evaluative statements defining problem areas in milieu management. These issues are currently being debated extensively in Finland.

1. THE REGULATIVE EFFECT OF CULTURE HAS DECLINED.
2. REGULATION BY PUBLIC AUTHORITIES HAS THE WRONG PRIORITIES AND IS CONTRADICTORY AND DEFECTIVE.
3. THE RESPONSIBILITY FOR MILIEU ENTITIES IS DECENTRALIZED IN PRACTICE.
4. NATURAL AND CULTURAL LANDSCAPES ARE NOT TAKEN INTO ACCOUNT SUFFICIENTLY IN PLANNING.
5. PRESENT PROCESSES OF PLANNING AND DECISION-MAKING PRODUCE POORLY FUNCTIONING COMMUNITY STRUCTURES.
6. THE HIGH PRIORITY ASSIGNED TO TRAFFIC ARRANGEMENTS IN PLANNING LEADS TO MILIEU PROBLEMS.
7. A BUILDING CAN ALSO BE A MILIEU PROBLEM.
8. THE HETEROGENEITY OF AVAILABLE PRODUCTS AND SECTOR-

SPECIFIC CHOICES RESULT IN INCOHERENT MILIEUS.

9. OPPORTUNITIES FOR OCCUPANT/USER PARTICIPATION ARE INSUFFICIENTLY DEVELOPED.

10. INDIFFERENCE RESULTS IN POOR MILIEU QUALITY.

11. INSUFFICIENT ATTENTION HAS BEEN PAID TO MILIEU EDUCATION.

New challenges in milieu development

Milieu development can be improved in three ways: through coordination and revision of norms related to milieu development, through research into and dissemination of information about milieu development and through education in milieu building.

One of our biggest future challenges will be the integration of the Finnish community structure. One of our key aims is to give professionals from different sectors more scope to adapt their work to the process as a whole. It is also important that we give professionals better understanding of the work and views of colleagues from other sectors.

We can improve quality by increasing and enhancing interaction between different groups involved in milieu development. We need to change our attitudes and enhance our knowledge and awareness. This is the goal of milieu education.

The Milieu Education Committee's proposals embrace the whole education system, from general civic education to vocational and higher education in fields related to milieu management.

The biggest challenge we face at the end of the 20th century is finding the right path of sustainable development. We should also broaden our ecological awareness and apply this knowledge in a completely new way.

REFERENCES:

Jussi Kautto:

Eurooppalaista kaupunkiarkkitehtuuria Suomessa (The European City Today). Ministry of the Environment round table seminar publication, 1992

Matti K. Mäkinen:

Suomalainen ja hänen miljöönsä in Miljööräkentaminen. Ministry of Education, Rakenustieto Oy. Helsinki 1993.

Committee Memorandum 1993:12:

Committee memorandum on milieu management education. Proposal for a new system of milieu management education. Ministry of Education.

ASUINYMPÄRISTÖN KEHITTÄMINEN



Suunnittelija Liisa Knuuti
Yhdyskuntasuunnittelun täydennyskoulutuskeskus,
Teknillinen korkeakoulu

Suomi on tunnettu aika koskemattomana pysyneen luontonsa poikkeuksellisesta kauneudesta. Myös suomalainen rakentamisperinne maaseudulla ja pienissä puukaupungeissa kuten modernistinen arkkitehtuuri 20-luvulla, ovat kansainvälisesti tunnettuja ja tunnustettuja. Nykyinen kehitys luonnon ja kulttuurimiljöössä ei kuitenkaan ole ollut erityisen positiivista.

Suomi oli pitkään maatalousvaltainen maa. Vielä 1920-luvulla kaupungit olivat pikkukaupunkeja ja niiden väestö vastikään maaltamuuttaneita. Ehkä siksi väitetään, että suomalaisilla ei ole positiivista mielikuvaa kaupungista. Suomalaisen toiveasunnon sanotaan olevan mökki järven rannalla keskellä kaupunkia.

Ehkä tätä ennakkoluuloista suhtautumista urbaaniin selittää osittain myös totaalisen katastrofin - kaupunkipalon pelko. Vanhat suomalaiset kaupungit nimittäin paloivat säännöllisesti. Ne oli rakennettu puusta ja kun puutalokaupunki palaa, se tuhoutuu lähes kokonaan. On helppo ymmärtää, että aiemmin ne säännökset, joilla ohjattiin pohjoisen havumetsävyöhykkeen kaupunkirakentamista liittyivät tulipalojen estämiseen.

Keskiajasta lähtien Ruotsi-Suomen kuninkaat säätelivät voimakkaasti kaupunkien perustamista ja niiden oikeuksia. Kaupunkilaitoksen kehittäminen liittyi Itämeren, Suomenlahden ja Pohjanlahden alueen valtakunnalliseen kauppapolitiikkaan ja usein myös puolustuspolitiikkaan. Etuoikeuksistaan huolimatta Suomen kaupungit pysyivät pieninä aina 1800-luvun loppupuolelle. Kaupungit olivat pitkään maaseutumaisia viljelypalstoinneen ja kotieläimineen.

Suomalaisen kaupunkisuunnittelun vaiheet

Suomalaisten kaupunkien kehitystä leimaavat edelläesitetyt seikat, mutta myös kansainväliset suuntaukset ovat vaikuttaneet aika ajoin voimakkaastikin. Suomalaisessa kaupunkisuunnittelussa voidaan erottaa seuraavat perusjaksot. Luokittelu on arkkitehti Jussi Kauton, joka on tutkinut suunnittelun eri vaiheita Suomessa.

1500-luku Kaupunki, jonka esikuvana on paloturvallinen Itämeren alueen Hansakaupunki

- 1614-1743 Regularisoinnin aika, jolloin kaupunkialueet asemakaavoitettiin jäykän ruutukaavamallin mukaisesti tavoitteena renesanssin kaupunkisuunnitteluperiaatteisiin nojautuva edustava ja Ruotsin suurvalta-asemaa kuvastava kaupunki
- 1740-1809 Hyödyn aikakauden ja kustavilaisen ajan klassistinen kaupunkisuunnittelu tavoitteena säännönmukainen, mutta aikaisempaa väljempi kaupunki
- 1809-1827 Aikakausi, jolloin asemakaavoitusta hallitsi perinteiset klassismin periaatteet
- 1827-1905 Empiren aikakausi, v. 1856 asetuksella ohjattu säännöllinen, lehtevä ja paloturvallinen kaupunki sekä vuosisadan lopulla teollistumiseen liittyvä jälkiempiren kausi
- 1910-1920 Jugendin aika, Camillo Sitte vaikutteinen kausi, ihanteena keskiaikainen hansakaupunki
- 1920-luku Uusklassistinen vaihe
- 1930-1939 Funktionalistisen, analyttisen kaupunki suunnittelun pioneerivaihe
- 1944-1963 Luonnonläheisen funktionalismin aika, tavoitteena romanttinen metsäkaupunki
- 1964-1973 Teknokraattinen jälki-funktionalistinen vaihe, empireperinteeseen nojautuva nk. kompaktiluokan kaupunkivaihe
- 1974-1986 Irti funktionalismista. Toiminnallisen synteetin rakentamisen aika, romanttisen kivikaupungin paluu, tukeutuminen hitaaseen kaupunkikehitykseen, pieniin ja intiimeihin ratkaisuihin
- 1986- Postmodernistinen jakso, tonttikohtaista taloudellisuutta ja yksilöllisyyttä korostava vaihe
- Erityisen omaleimaisia vaiheita olivat vuosisadan vaihteen jugendtyyli, 1920-luvun klassisismi tai metsälähiöiden rakentaminen romanttisten periaatteiden mukaisesti. Tärkeä käännekohta oli vuoden 1974 energiakriisi. Tällöin alettiin jälleen suunnitella uudelleen perinteisiä kaupunginosia. Palattiin taas romanttisiin italialaisen arkkitehdin Camillo Sitten vuosisadan alussa esittämiin teemoihin. Suunnittelijat kiinnittivät uudelleen huomiota kaupunginosaan, sen toreihin, kulkumauksiin ja maalauksellisiin näkyymiin. Näinä vuosina kaavoittajat, talojen suunnittelijat, rakennuttajat ja rakentamista ohjaavat virnaomaiset opettelivat työskentelemään yhdessä. Tämän kaiken mursi kasinopelin kausi, joka alkoi noin v. 1986 Suomessa ja muuallakin maailmassa. Tällöin tonteista, toimistoista ja asunnoista tuli keinottelun kohteita. Kaupunkien talous- ja kiinteistöpolitiikasta vastaaville selvisi, että myös he voivat pelata kiinteistöillään. Monetaristiset ja thatcherilaiset periaatteet nousivat jul-

kisen sektorin kiinteistöpoliittiseksi perusopeiksi. Nämä suuntaukset valitsevat yhä 1990-luvulla. Nyt korostetaan individualistisia arvoja, vahvemman oikeutta ja taloudellista hyötyä.

Asuinympäristöjen ongelmat

Asuinympäristöt Suomessa on siis rakennettu lähinnä funktionalismin periaatteilla. Tästä ovat tuloksena ankeat lähiöt ja myös yhdyskuntarakenteen hajanaisuus. Funktionalismin periaatteilla luodut yhdyskunnat kärsivät siitä, että pitkät välimatkat asunton ja työpaikkojen välillä vaativat tiheätä liikennettä.

Suomessa rakennustaiteellinen ja tekninen osaaminen ja alan koulutus ovat perinteisesti korkeatasoisia. Siksi voidaan perustellusti kysyä, mikä aiheuttaa miljöökokonaisuuksien ilmeiset puutteet verrattuna vaikkapa lähinaapureihimme Tanskaan ja Ruotsiin.

Miljöön laatu eri maissa vaihtelee suuresti. Selittävänä tekijänä eivät näytä olevan kansantuotteeseen tai varallisuuteen liittyvät kysymykset, ei ilmasto sinänsä eikä rakentamisen tapa tai tyyli. Kysymys näyttää olevan kulttuurinen. Suomessa ongelman juuria on haettava nimenomaan kulttuurivaiheesta, jota elämme. Sitä leimaa nopeutunut ja ennustamaton muutos, jossa hallitsemattomien tekijöiden vaikutus ja pahimmassa tapauksessa yhteisvaikutus näkyy arpi- na miljöön kokonaisuudessa. Kaupunki- ja haja-asutusalueiden sekä syrjäisen maaseudun miljöön laatu on selvästi heikentynyt.

Kesäkuussa 1991 opetusministeriö asetti toimikunnan, jonka tehtäväksi annettiin laatia arvio miljöörakentamisen tämänhetkisestä tilasta, tehdä miljöörakentamista koskeva kehittämis-

ohjelma ja laatia tältä pohjalta ehdotukset miljöörakentamisan koulutuksen järjestämiseksi.

Termin MILJÖÖRAKENTAMINEN toimikunta määritteli seuraavasti:

MILJÖÖRAKENTAMISELLA TARKOITETAAN KAIKKIA NIITÄ RAKENTAMISEEN LIITTYVIÄ PROSESSEJA, JOILLA IHMINEN VAIKUTTAA LUONNON TAI KULTTUURİYMPÄRISTÖÖN.

Termin miljöörakentaminen toimikunta kehitti vartavasten kuvaamaan erästä rakentamisen ja koulutuksen ongelmakenttää.

Toimikunta toteaa, että rakentamisanalalla osataan spesialiteetit, mutta kokonaisuusien hallinta on epämääräistä ja satunnaista. Kaikessa rakentamisessa tulisi voida ottaa yhtä aikaisesti huomioon ekologiset, esteettiset, sosiaaliset, toiminnalliset ja taloudelliset näkökohdat.

Toimikunta lähti selvittäessään suomalaisen miljöön tilaa seuraavista arviolauseista, joista pyydettiin lausunnot:

1
KULTTUURIPERINTEEN OHJAAVA
VAIKUTUS ON HEIKENTYNYT

2
JULKISHALLINNON OHJAUS ON
VÄÄRIN PAINOTTUNUTTA, RISTIRI-
TAISTA JA PUUTTEELLISTA

3
VASTUU MILJÖÖKOKONAISSUUKSIS-
TA ON KÄYTÄNNÖSSÄ HAJAUTU-
NUT

4
LUONTOA JA KULTTUURIMAISEMMAA
EI OLE RIITTÄVÄSTI OTETTU SUUN-
NITTELUSSA HUOMIOON

5
NYKYISET PÄÄTÖKSENTEKOPRO-
SESSIT TUOTTAVAT HUONOSTI TOI-
MIVAA YHDYSKUNTARAKENNETTA

6
LISÄÄNTYVÄ LIIKENNE AIHEUTTAA
MILJÖÖONGELMIA

7
RAKENNUSKIN VOI OLLA MILJÖÖ-
ONGELMA

8
TUOTEMAAILMAN KIRJAVUUS JA
SEKTOREITTAIN TEHDYT VALIN-
NAT NÄKYVÄT SEKASORTOISENA
MILJÖÖNÄ

9
KÄYTTÄJIEN OSALLISTUMISMAH-
DOLLISUUKSIA EI OLE RIITTÄVÄSTI
KEHITETTY

10
VÄLINPITÄMÄTTÖMYYS TUOTTA
HEIKKOLAATUISTA MILJÖÖTÄ

11
LYHYEN TÄHTÄYKSET TALOUDEL-
LISILLA INTRESSEILLÄ ON VOIMA-
KAS VAIKUTUS MILJÖÖRAKENTAMI-
SEN PROSESSEIHIN

12
KOULUTUKSESSA EI OLE RIITTÄVÄS-
TI OTETTU HUOMIOON YMPÄRIS-
TÖNÄKÖKOHTIA

Kehittämishaasteet

Yksi suurimpia ongelmia yhdyskun-
tien rakentamisessa on koordinaation
puute. osasuorituksia yhteensovittava
tekijä puuttuu.

Tulevaisuuden mittavimpia haas-
teita tulee olemaan suomalaisen

yhdyskuntarakenteen eheyttäminen.
Tulos on parempi, jos tässä täydentä-
vässä rakentamisessa pystytään muka-
naolevien eri ammattilaisten toimia
sopeuttamaan kulloiseenkin kokonai-
suuteen. Tärkeätä olisi myös pystyä
antamaan mukana oleville nykyistä
parempia valmiuksia ymmärtää tois-
ten mukanaolevien ammattikuntien
työtä ja sen lähtökohtia.

On tehtävä parempi laatu mahdol-
liseksi lisäämällä ja parantamalla mil-
jöössä toimivien vaikuttajien keski-
näistä vuorovaikutusta. Tarvitaan sekä
asenteiden että tiedollisten valmiuk-
sien kehittämistä.

Miljöörakentamiskomitean ehdo-
tukset koskevat koko koulutussysteemiä
kaikilla tasoilla.

Miljöörakentamiskoulutusta voi-
daan toteuttaa käytännössä esimerk-
siksi muotoilemalla eri aloilla annetta-
vaa koulutusta moduuleiksi. Moduuli
on koulutusjakso ja moduulimuotoi-
seen koulutukseen voivat osallistua
eri ammattialojen opiskelijat. Miljöö-
rakentamisen koulutusmoduuli laajen-
taisi osaamista tässä erikoistuneen
koulutuksen maassa.

Miljöörakentamiskoulutusta voi-
daan toteuttaa myös koulutusprojek-
tien avulla. Tällaisen koulutusprojek-
tin, jossa opetetaan monitieteisesti
pitäisi liittyä aina rakennushankkeen
seen. Tällä hetkellä työskentelee ope-
tusministeriön asettama miljööraken-
tamisen koordinaatioryhmä, jonka teh-
tävänä on mm. pohtia koulutuksen
toteuttamista. Koordinaatioryhmä
tekee esityksiä opetusministeriölle il-
jöörakentamisen logon myöntämises-
tä vaatimukset täyttävälle koulutus-
hankkeille. Koordinaatioryhmän pu-
heenjohtaja on rakennushallituksen
pääjohtaja Matti K. Mäkinen.

Vuosituhanne lopun suuri kysy-
mys tulee olemaan myös oikean tul-

kinnan löytäminen kestävästä kehityk-
sen tavoitteille. On lisättävä ja sovel-
lettava ekologista tietoa.

Näihin haasteisiin pyrkii vastaa-
maan miljöörakentamiskoulutus.

REFERENCES:

Jussi Kautto:
Eurooppalaista kaupunkiarkkitehtuu-
ria Suomessa. European city today.
Ympäristöministeriön round table
seminaarijulkaisu. 1992

Matti K. Mäkinen:
Suomalainen ja hänen miljöönsä.
Artikkeli kirjassa Miljöörakentaminen.
Opetusministeriö, Rakennustieto OY.
Helsinki 1993.

Komiteanmietintö 1993:12:
Miljöörakentamiskoulutusta käsittelevän
toimikunnan mietintö. esitys mil-
jöörakentamisalan koulutuksen järjes-
tämiseksi. Opetusministeriö.

SUOMEN  KIINTEISTÖLIITTO RY

- KIINTEISTÖALAN VALTAKUNNALLINEN
VAIKUTTAJA
- 30 ALUEELLISTA KIINTEISTÖYHDISTYSTÄ,
JOISSA 18 300 JÄSENKIINTEISTÖÄ

• NEUVOO • PALVELEE • VAIKUTTAA •
• TUTKII • TIEDOTTAA
Annankatu 24, 00100 Helsinki, puh. 90-166 761

SUOMEN
KIINTEISTÖ
LEHTI

Annankatu 24, 00100 Helsinki
Puhelin: vaihde (90) 649 326

SUCCESS IS NOT ACHIEVED BY ACCIDENT IN RUSSIA AND THE BALTICS

With considerable specialist expertise in project management contracting and property development since 1980 throughout Russia and the Baltic Rim, The SATO GROUP can smooth the way.

Regardless of whether you are looking for a property for your own use or whether you wish to develop a commercial property, shopping center or a hotel project - we can help you in Russia and the Baltics.

With our regional offices in Moscow, St. Petersburg, Ekaterinburg and Tallinn we are here to address your needs on all aspects of construction activity also including project management and letting services.

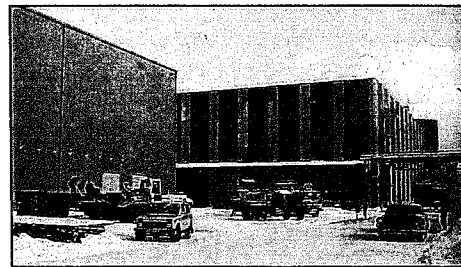
Through our partnership with the City of Moscow in Kalinka joint venture we can provide you practical solutions to all your real estate and business requirements in Russia.

Also in Estonia SATO Group has established an extensive network of contacts through its joint venture Baltlink Ltd.

Sanitary paper Factory. Kamennogorsk (Svetogorsk).



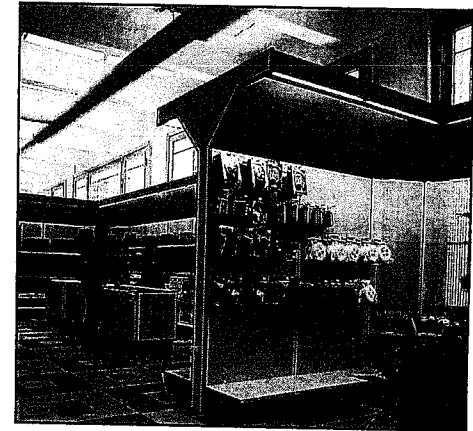
Kalinka-Stockmann Food store St. Petersburg.



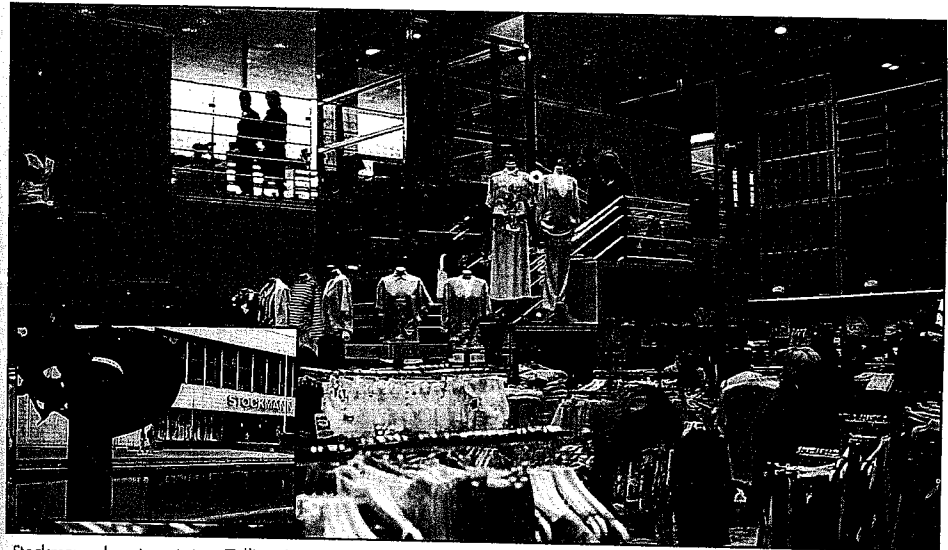
Koloss Food Processing Plant and Biological Water Treatment Complex, Moscow.



Marc Rich Co. Ag. Office in the International Trade Center, Moscow.



Kalinka-Stockmann Electronics and Houseware store Moscow.



Stockmann department store Tallinn, Estonia.

SATO GROUP 
MAKE USE OF OUR EXPERIENCE

HEAD OFFICE: PL 157, 00701 Helsinki, Finland - Tel 358.0.35191 - Fax 358.0.3519300

MOSCOW: Sato-Russia - Tel 709.5.9541110 - Fax 709.5.9544332

ST. PETERSBOURG: Sato-Russia - Tel 781.2.3149893 - Fax 781.2.2734923

EKATERINBURG: Kalinka - Tel 734.3.2554460 - Fax 734.3.2533917

TALLINN: Baltlink - Tel 372.2.421003 - Fax 372.2.450893

CITY PROJECTS FOR EXPORT

Matti Ahvenharju
Managing Director
Innomore Oy

Contents

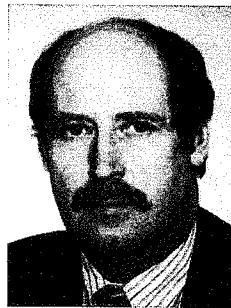
- I General information
 - II City projects
 - Background
 - What is a city project?
 - Marketing and financing
 - III Project management
 - technology
 - Background
 - Management by projects
 - Management of opportunities by projects
 - IV Conclusions
- References

I General information

- Some enormous changes are taking place in Europe, as the countries of Eastern and Central Europe move towards a market economy.

- Everywhere - also in housing - change takes the form of a conflict between human ambitions and the realities.

- There is great pressure to raise housing standards but the new market economies have few economic resources, and the instruments for controlling change are insufficient.



- Amid this upheaval, governments lack the ability and potential to channel change towards society's declared objectives. Even a new market economy needs competent public management.

- Finland's know-how in urban development, including urban planning, and housing is advanced by international standard, which in part explains why Finnish architecture is so well known abroad.

- Many of our technical systems and building methods have every potential for being applicable also in other countries.

- In the current situation, during the time of a severe recession, Finnish companies are also able to offer advanced products and services at very reasonable prices.

- But, after all, the customer's needs are all that matter. By combining modern project management technology and traditional export products with new thinking, the Finnish construction industry - planners, material producers as well as contractors -

is able to meet these needs, offering a whole new concept, the city project.

II City projects

Background

We have chosen Tapiola garden city as our model city project, because, even today, its high quality of planning and housing best describes our production system and concept of quality.

We define a 'city project' as a product that departs from conventional housing development in that the creation of new city districts or blocks is offered as a whole package, as one project, comprising everything from the basic design to planning and construction.

The idea is to participate in the whole process - to be involved in project management, planning and building, as well as in supplying materials. The volume that comes with repetition enhances the efficiency of the system.

What is a city project?

By this concept, we mean more than just the basic construction process; we also mean building the infrastructure and the organization of private and public services into a functional community structure and living environment.

Implementation involves a number of technical, administrative, organizational and juridical factors - and the question of financing. Business facilities can also be integrated into the project.

The project is carried out on the project management principle. In the preparatory stages, the Finnish part-

ners step in as in-house experts to safeguard the client's interests. The construction is carried out through competitive bidding, internationally or in a limited manner, according to the wishes of the customer.

Each project has to be adjusted according to the situation in the market area:

- provisions/modernity of legislation
- administrative resources
- financing prospects
- land ownership
- standard and quality of housing
- planning resources
- realization resources
- construction industry
- building supplies industry

The main issue here is to keep up with new and ever-changing market conditions.

In every project, close collaboration in education and technology is required to promote sound environmental protection.

In order to carry out projects of this kind, Finnish joint ventures will have to be established for the comprehensive promotion of exports.

In this way, we can provide customers with a full service in the form of an innovative Finnish export that is highly competitive on the international market in both quality and price.

Marketing and financing

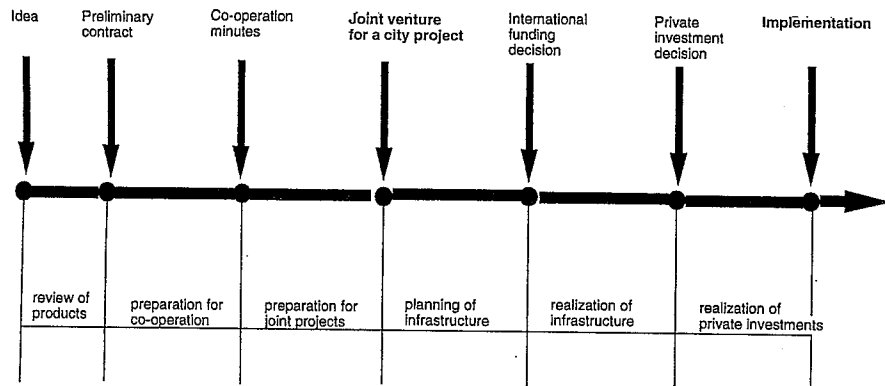
The focus of marketing will be directed at countries where there is a demand for housing development and where contracts are governed by law. The countries in question will primarily be the ex-socialist countries of Central Europe, i.e. the eastern parts of Germany, Poland, Hungary,

the Czech Republic, Slovakia, Russia and other western parts of the ex-Soviet Union.

Marketing can be started quickly by drawing on the advantages of existing relations with twin towns where we already have natural connections with local government. The

funding for each project will be procured in stages. Figure 1 shows the intermediate stages of financing. The bulk of the financing will be procured from international sources before private investment begins. Figure 1.

One proposal for the financing of a city project



Example of financing solution for a city project.

We can stimulate demand by marketing a functional model with the support of Finland's political leadership and trade authorities. The open and consistent support of public authorities is essential, because the customers are mainly local and national governing bodies.

Demand can also be stimulated through expert exchange, exhibitions, architectural competitions, seminars and fairs, all of which also promote exports as a whole.

III Project management technology

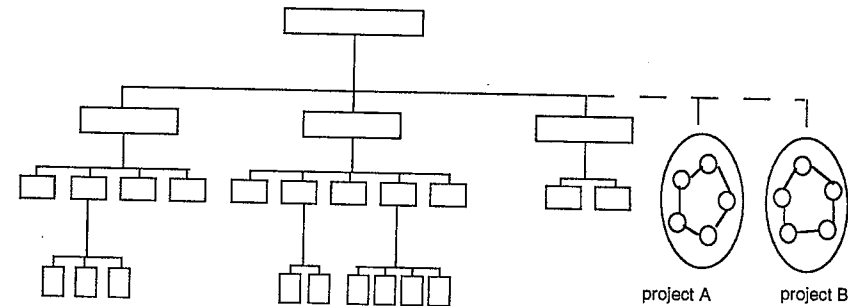
Background

The effective realization of plans requires understanding and knowledge of their intrinsic aims, plus skills in project management. In a net-like project organization, all-round expertise can be pooled with the best available project management skills to directly serve the customer's top decision-makers.

Management by projects

In a rapidly changing world, we need to find new solutions to ever tougher challenges, to plan more effectively, and to take into account a growing number of different factors and interest groups. Society increasingly needs cross-scientific decisions and measures embracing a number of sectors and administrative fields.

Societies in Central and Eastern Europe have been driven into a process of structural transition, where projects could serve as a means of tidying them over the critical period. Despite restricted resources, governments could in this way at least somehow control, or at least steer, the all-embracing process of change. This is what we mean by 'management by projects'. Figure 3.

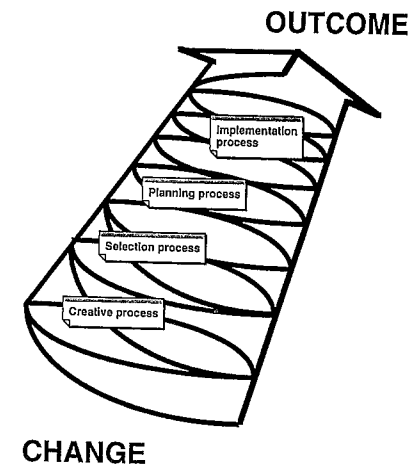


A hierarchical organization can handle repetitive functions, but a flexible project organization is needed to realize unique, new or complex projects. Multi-level, rigid linear organization generally proves inadequate in situations such

Management of opportunities by projects

MOP, or 'management of opportunities by projects', offers companies a model for strategic planning in a rapidly changing environment. It provides a means of charting the opportunities offered by changes, and the tools for exploiting them.

The key to MOP is having the right attitude. The traditional, misguided approach is to pretend that nothing will ever change and everything will remain the same forever. The right attitude means seeing change and uncertainty as the most exciting and important part of planning and management. Figure 2.



Management of opportunity by projects (MOP).

MOP can be described as a concept where

monitoring of changes, charting of opportunities, development of new business ideas, selection of the best ideas, planning, and implementation of the selected ideas

are combined in a manner that allows for greater flexibility and reaction speed, as well as an iterative approach replacing conventional methods of corporate planning.

MOP calls for new qualities from management. The key elements are visionary leadership, creativity and intuition, which are needed to recognize the opportunities offered by change.

IV Conclusions

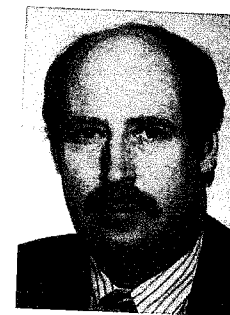
Governments face the greatest challenges in keeping up with the con-

stantly accelerating pace of change. Modern project management technology can provide the answer when the aim is not simply to achieve 'hard' material values, but to genuinely improve housing conditions.

References

- Matti Ahvenharju, Leena Arimo, Fast-tracking in Strategic Thinking, Nordnet '92 seminar in Helsinki
- Matti Ahvenharju, Systematic and Progressive Approach to Strategic Decision-making in Projects, Nordnet '91 seminar in Trondheim
- R. D. Archibald, S. Lichtenberg, Experiences Using Next Generation Management Practices - the Future Has Already Begun!, Internet '92, Florence 1992
- Roland Gareis, Management by Projects, Internet '90, Vienna 1990

KAUPUNKIPROJEKTtien RAKENNUSVIENTI



Toimitusjohtaja
Matti Ahvenharju
Innomore Oy

Sisällys

- I Yleistä
 - II Kaupunkiprojektit
Tausta
Mikä on kaupunkiprojekti?
Tavoitteet
 - III Project Management -
teknologia
Tausta
Projekteilla johtaminen
Management of Opportunities
by Projects
 - IV Markkinointi ja rahoitus
 - V Johtopäätöksiä
- Lähteet

I Yleistä

Suomessa on kansainvälisen mittapuun mukaan korkea tietotaito kaupunkirakentamisessa ja asuntotuotannossa, ja sen vuoksi suomalainen arkkitehtuuri on hyvin tunnettua ulkomailla.

Monet tekniset järjestelmät ja rakennustavat, joita käytetään tässä, ovat myös itse riittävän korkeatasoisia tullakseen menestyksekkäiksi vientituotteiksi.

Nykyisestä taloudellisesta tilasta johtuen on mahdollista tarjota kehittä-

tyneitä tuotteita ja palveluja hyvin kohtuulliseen hintaan.

Ottaen kaikki nämä tosiasiat huomioon suomalaisella rakentamisella pitäisi olla huomattavan hyvät mahdollisuudet päästä vientimarkkinoille mahdollisimman nopeasti.

II Kaupunkiprojektit

Tausta

Kaupunkiprojektin mallina on ollut puutarhakaupunki Tapiola, koska sen suunnittelu ja asuntotuotanto ovat korkealaatuisia tänäänkin, ja se kuvaa parhaiten tässä tarkoitettavaa tuotantotapaa ja laatua.

On kysymys uudesta vientituotteesta, jossa kaupunkialueiden tai kortteleiden luominen toteutetaan suunnittelusta rakentamiseen projektin muodossa tavallisen asuntorakentamisen sijaan.

Kaupunkiprojektin perusidea on ottaa osaa koko prosessiin; projektin johtamiseen, suunnitteluun ja rakentamiseen yhtä hyvin kuin materiaalien toimittamiseen. Tehokkuus saavutetaan volyymin kautta, joka tulee tois-
tosta.

Mikä on kaupunkiprojekti?

Tämä käsite ei tarkoita pelkkää perusrakentamista, vaan kyse on infrastruktuurin rakentamisesta ja yksityisten ja julkisten palvelujen organisoimisesta siten, että saavutetaan toimiva yhteiskuntarakenteen ja elinympäristö.

Projektien loppuunsaattamiseen kuuluvat tekniset, hallinnolliset, organisaatoriset, juridiset asiat sekä rahoitusratkaisut. On myös mahdollista liittää alueeseen teollisuutta.

Projektit läpiviedään noudattamalla Project Management -periaatetta, jonka mukaan suomalaiset tulevat osaksi asiakkaan organisaatiota jo valmisteluvaiheessa ja toimivat asiakkaan etuja valvovina asiantuntijoina ja konsultteina.

Säädöt tehdään markkinatilanteen mukaan:

- lainsäädännön valmius/ajanmukaisuus
- hallinnolliset resurssit
- rahoitusmahdollisuudet

- maanomistus
- asuntotuotannon taso ja laatu
- suunnitteluressit
- toteutusressit
- rakennusteollisuus
- rakennusmateriaaliteollisuus

Tällä tavoin on mahdollista tarjota asiakkaalle täydellinen palvelu uuden suomalaisen vientituotteen muodossa, joka on hyvin kilpailukykyinen sekä laadussa että hinnassa kansainvälisillä markkinoilla.

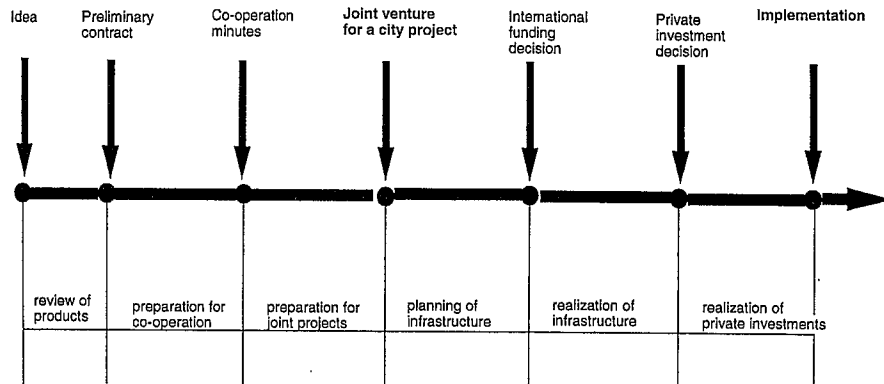
Tavoitteet

Pääasia tässä on nopea reagoiminen muuttuneisiin ja koko ajan muuttuviin olosuhteisiin.

Projektien toteuttamisessa tulee olemaan tarpeellista perustaa yhteisyrityksiä kaikilla aloilla edistämään vientiä.

Jokaisen projektiin on lisätty voimakas koulutus- ja teknologiayhteistyö edistämään ympäristönsuojelun kehittymistä.

One proposal for the financing of a city project



Example of financing solution for a city project.

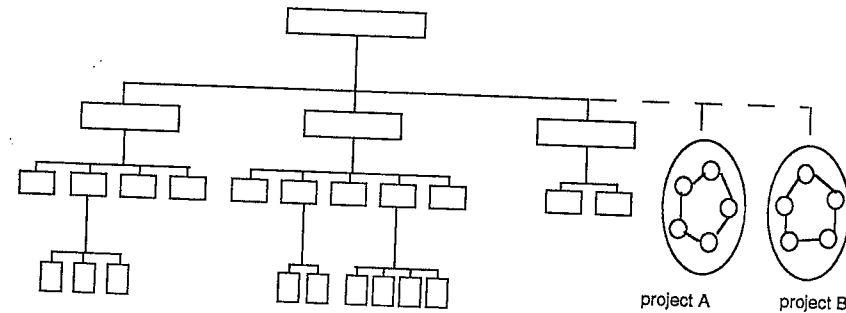
III Project management -teknologia

Tausta

Suunnitelmien tehokas toteuttaminen vaatii ymmärtämistä ja tietoa itse asiasta sekä projektin läpivientitaidon eli projektinjohtotaidon hallintaa. Projektinomaisessa toteuttamistavassa voidaan verkkomaiseen projektiorganisaatioon koota sekä kattava asiantuntemus että paras projektinjohtosaaminen suoraan kohdealueen ylimpien päätöksentekijöiden alaisuuteen.

Projekteilla johtaminen

Voimakkaasti muuttuva maailma vaatiikin yhä nopeampiin muutoksiin



A hierarchical organization can handle repetitive functions, but a flexible project organization is needed to realize unique, new or complex projects. Multi-level, rigid linear organization generally proves inadequate in situations such

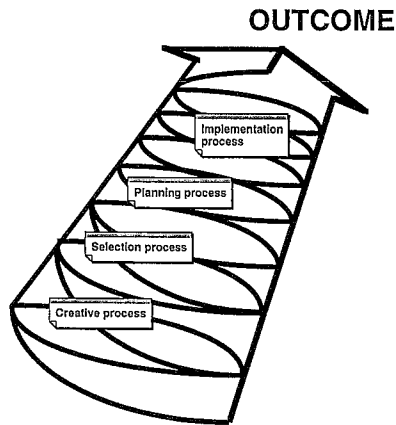
Management of Opportunities by Projects

M.O.P. eli Management of Opportunities by Projects tarjoaa strategisen suunnitelun mallin suomalaisille yrityksille nopeasti muuttuvassa ulkoisessa ympäristössä. Se auttaa havaitsemaan muutoksien tuomat mahdollisuudet ja käyttämään niitä hyväksi.

uusia ratkaisuja, tehokkaampaa suunnittelua sekä yhä useampien eri tekijöiden ja intressipiirien etujen huomiointamista. Yhteiskunnalliset ratkaisut edellyttävät yhä useammin poikkitieteellisiä, monen alan tai hallintokunnan alalla vaikuttavia päätöksiä ja toimenpiteitä.

Kokonaisia yhteiskuntajärjestelmiä on Keski- ja Itä-Euroopassa ajautunut rakenteelliseen muutokseen, jossa olisi mahdollista johtaa muutosta murrosvaiheen yli erilaisilla projekteilla. Julkishallinto voisi siten rajoitetuilla resursseillaan edes jotenkin kontrolloida kokonaisvaltaista muutosta. Tällöin voitaisiin puhua projekteilla johtamisesta (Management by Projects).

Tärkein asia M.O.P:ssa on oikea asenne. Perinteinen, väärä asenne on teeskennellä, että mikään ei muutu koskaan ja että kaikki pysyy aina samanlaisena. Oikea asenne on pitää muutoksia ja epävarmuutta suunnittelun ja johtamisen jännittävimpänä ja tärkeimpänä osana.



CHANGE

Management of opportunity by projects (MOP).

M.O.P. voidaan kuvata käsitteenä, jossa

- muutosten tarkkailu,
- mahdollisuuksien havaitseminen,
- uusien liikeideoiden kehittäminen,
- parhaiden ideoiden valitseminen,
- suunnittelu ja
- valittujen ideoiden työstäminen

ovat yhdistetty tavalla, joka mahdollistaa sekä suuren joustavuuden ja reaktiivisuuden että iteratiivisen lähestymisen korvaamaan yhdyskuntasuunnittelun klassisia metodeja.

That concept requires new qualities from the management. The key elements are visionary leadership, creativity and intuition, which are needed to see the opportunities given by the changes.

IV Markkinointi ja rahoitus

Markkinoinnin painopiste suunnataan sinne, missä on rakentamistarvetta ja lakeihin perustuva sopimuskulttuuri: ensisijaisesti kyseeseen tulevat Keski-Euroopan entiset sosialistiset maat

(ml. itäinen Saksa) sekä Venäjä ja muut entisen Neuvostoliiton länsiosat.

Markkinointi voidaan aloittaa nopeasti hyödyntämällä lukuisia ystävyyskaupunkisuhteita, jotka tarjoavat luontevat yhteydet paikallishallinnon tasolle. Projektin rahoitus hankitaan vaiheittain. Kuvassa 1 on esitetty rahoituksen välietapit. Päärahoitus hankitaan kansainvälisistä lähteistä ennen kuin yksityiset investoinnit alkavat. Kuva 1.

Kysyntä luodaan suomalaisten toimesta markkinoimalla toimintamalli Suomen political ja kauppapoliittisen johdon tuella. Julkisen vallan avoin ja määrätietoinen tuki on välttämätöntä, koska ensisijaisena asiakkaana ovat lähinnä vientikohteiden paikalliset ja valtiolliset hallintoelimet.

Kysynnän heräämistä voidaan lisäksi edistää esimerkiksi asiantuntijavaihdolla, arkkitehtikilpailuilla ja seminaareilla sekä messuilla ja näyttelytoiminnalla, jotka muutenkin kuuluvat viennin edistämiseen.

V Johtopäätöksiä

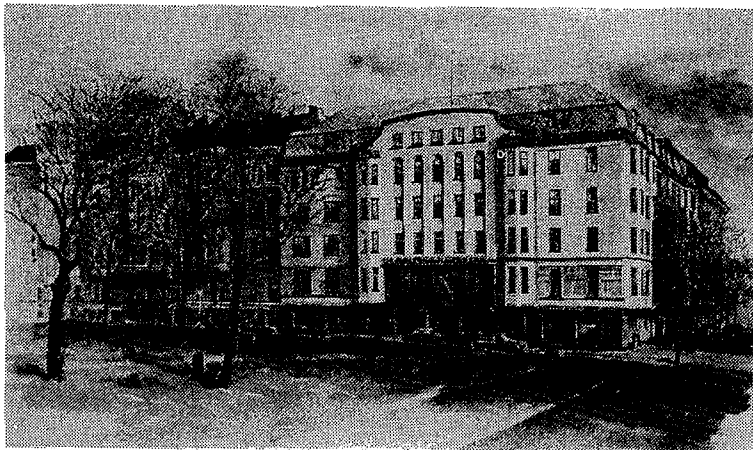
Yhä kiihtyvässä muutosvauhdissa on erityisesti julkishallinnon organisaatioiden vaikea pysyä mukana. Moderni projektinjohtoteknologia on käytettävissä, kun lopputuloksena halutaan lievittää asunto-oloja, ei ainoastaan, kun halutaan aikaansaada ns. kovia arvoja.

Lähteet

- Matti Ahvenharju, Leena Arimo, "Fast-tracking in Strategic Thinking", Nordnet '91 seminar in Helsinki.
- Matti Ahvenharju, "Systematic and Progressive Approach to Strategic Decision-making in Pro-

jects", Nordnet '91 seminar in Trondheim
 R.D. Archibald, S. Lichtenberg, "Experiences Using Next Generation Management Practices - the

Future Has Already Begun!"
 Internet '92, Florence 1992
 Roland Gareis, "Management by Projects", Internet '90, Vienna 1990



HYPOTEKKILAINA

- omakotitalon rakentamiseen tai ostoon
- osakehuoneiston ostoon
- vapaa-ajanasunnon hankintaan
- remonttiin
- taloyhtiöille kunnostuskorjauksiin

LAINAA KANNATTA KYSYÄ!

SUOMEN HYPOTEKKIYHDISTYS

Yrjönkatu 9, 00120 HELSINKI

Puh. (90) 647 401



HOUSING COMPANIES IN FINLAND



Petteri Kuhanen, Senior Lawyer
Finnish Real Estate Federation

Owner-occupied housing takes on a variety of corporate forms in different countries. Joint stock companies have become the established form of property ownership in Finland, and housing companies currently represent the most common form of owner-occupancy. About 1.7 million people live in Finland's 60,000 housing companies.

The first housing companies were set up in Finland in the late 19th century. As their numbers grew, an act on housing companies was passed in 1926. Most of its provisions were the same as in the Companies Act, with separate provisions enacted only on special features specific to housing companies. The original act was repealed and a new one passed at the beginning of 1992. This aimed to combine all the various provisions applying to housing companies, although certain special provisions (such as those concerning the founding of companies and the liability of Board members) are still to be found in the general Companies Act.

A housing company is, in effect, a joint stock company, its administration being largely identical to that of other joint stock companies. The

basic regulations governing joint stock companies require them to have their own articles of association, in which the relationship between shareholder and company is defined in greater detail than in the law.

Administration

The shareholders' meeting wields supreme authority in a housing company. Shareholders use their right to vote, based on the number of their shares, and to make decisions on matters of importance to the company. These matters (including approval of the budget, setting the maintenance charge, closing the accounts and release from liability) are defined both in the law and in the company's articles of association. In principle, the shareholders' meeting also has general authority to make decisions on any other matters concerning the company's affairs.

The shareholders' meeting appoints a board to take charge of the company's administration, and this board in turn elects a superintendent as managing director. The board is in charge of general administration, while the superintendent, in his capa-

city as managing director, is responsible for the company's day-to-day management. The shareholders' meeting also elects auditors to supervise the board and superintendent.

Power of decision

Power of decision at shareholders' meetings thus rests with the housing company's shareholders. Decisions are reached by majority vote. As a rule, the majority is entitled to take binding decisions on all matters concerning the company's affairs. A majority decision can be taken on matters such as renovation and, accordingly, on any increase in the maintenance charge payable by shareholders. A statutory majority is required for major changes such as amendment of the articles of association; in extreme cases, an absolute majority is mandatory.

The principle of majority rule is applied in conjunction with the principle of equality; decisions taken by shareholders must affect all shareholders fairly and equitably. The law confers certain rights on the minority, such as the right to call for the appointment of a professional auditor, and that of convening an extraordinary shareholders' meeting.

Shareholders' obligations

The single most binding obligation on the shareholder is that of paying a regular maintenance charge and thus sharing in the company's expenses. The manner in which this charge is determined is laid down in the company's articles of association. Generally, it is proportionate to the gross floor area of each flat/house. The cost of repairs undertaken by the

housing company is thus divided up between shareholders in proportion to the maintenance charge they pay. The only exception is when acquisitions of equal worth are made for each household, in which case all occupants derive equal benefit and the costs can be divided up evenly. Meanwhile, the law makes no corresponding provisions for exempting any occupants who derive no benefit from such acquisitions. This is why, for instance, residents without a balcony are obliged to share the expense of balcony repairs.

The second exception to the basic rule is when an occupant has no need or wish to contribute to renovations aimed exclusively at improving the standard of modern conveniences in their flat/house. In such cases (e.g. installation of cable television and glassing-in of balconies), the shareholders who want the amenity must voluntarily agree to cover their own share of the cost.

If a shareholder neglects to pay his maintenance charge, the housing company can, by majority decision, appropriate his flat/house for a maximum period of three years. The standard procedure is that the housing company evicts the shareholder, leases the flat/house, and collects the unpaid maintenance charges in rent. The same procedure can be put into effect if the shareholder constitutes a serious disturbance to neighbours, breaks house rules, uses his flat/house for purposes other than those designated, or neglects the general upkeep of the premises.

The shareholder is responsible for the general upkeep of his/her flat/house. Any repairs made inside the flat/house, with the exception of those on the building's structures,

pipework or electricity mains, are payable by the shareholder. The company is responsible for all other repairs throughout the building.

Shareholders' rights

Possession of premises so allocated in the company articles of association is the shareholder's inalienable right. No restraint can be placed on the shareholder's right of possession without his express permission.

The shareholder is entitled to occupy his flat/house, or to rent it to tenants.

The shareholder is fully at liberty to relinquish the shares entitling him to possession, unless there is a redemption clause in the company's articles giving existing shareholders first option on shares up for sale.

The old restrictions on foreign ownership were abolished at the beginning of 1993.

The shareholder is also entitled to make alterations to premises he owns. He can, for example, change the layout of the interiors, or install a sauna (a common choice of home improvement in Finland).

The shareholder's most important administrative right is that of voting on the company's affairs at the share-

holders' meeting. Shareholders may also enter new topics on the agenda by submitting a written request to the Board.

If the shareholders' meeting takes a decision which can be deemed unlawful (by infringing, for example, the principle of equality) the shareholder may file for its repeal in a court of law.

Conclusion

Although different countries have a variety of legislative provisions for owner-occupancy in multi-household buildings, the basic arrangements are largely the same from country to country: the shareholders/occupants convene to make decisions on matters such as renovations and maintenance charges; a board is appointed to take charge of administration; and a superintendent is elected to oversee daily affairs. The housing company, which has become the most common form of owner-occupancy in Finland, has proved to be an efficient system, particularly now that decision-making procedures and liability issues have been defined in greater detail in newly amended legislation.

ASUNTO-OSAKEYHTIÖ



Varatuomari Petteri Kuhanen
Suomen Kiinteistöliitto ry

Omistusasuminen eri maissa on järjestetty toisistaan poikkeavilla yhteisömuodoilla. Suomessa talojen omistusmuodoksi on vakiintunut osakeyhtiö. Asunto-osakeyhtiö onkin Suomessa yleisin omistusasumisen muoto. Suomessa olevissa noin 60.000 asunto-osakeyhtiössä asuu noin 1,7 miljoonaa suomalaista.

Asunto-osakeyhtiötyyppisiä yhteisöjä alkoi syntyä Suomeen 1800-luvun lopulla. Kun näitä osakeyhtiömuotoisia yhtiöitä oli syntynyt jo koko joukko, säädettiin vuoden 1926 asunto-osakeyhtiölaki. Laki oli rakennettu niin, että pääosa säännöksistä löytyi yleisesti osakeyhtiölaista ja asunto-osakeyhtiölaissa säädettiin vain asunto-osakeyhtiöitä koskevista erityispiirteistä. Mainittu laki kumottiin vuoden 1992 alusta voimaantulleella uudella asunto-osakeyhtiölailla. Tuolloin lakiin pyrittiin ottamaan lähes kaikki asunto-osakeyhtiötä koskevat säännökset. Joitakin erityissäännöksiä, kuten yhtiön perustamista ja hallituksen jäsenten vastuuta koskevat säännökset jäivät kuitenkin yleiseen osakeyhtiölakiin.

Asunto-osakeyhtiö on siis osakeyhtiö ja sen hallinto onkin hyvin samanlaista kuin muissakin osakeyh-

tiöissä. Eräs tällainen osakeyhtiöön liittyvä perussääntö on se, että jokaisessa yhtiössä on oltava yhtiökohtainen yhtiöjärjestys, joka määrittelee lakia tarkemmin osakkaan ja yhtiön välistä suhdetta.

Organisaatio

Asunto-osakeyhtiön ylin päätöksentekolin on yhtiökokous. Yhtiökokouksessa osakkeenomistajat käyttävät osakkeisiin perustuvaa äänioikeuttaan yhtiön kannalta tärkeimmistä asioista. Mainitut asiat ovat määritellyt laissa ja yhtiöjärjestyksessä. Näitä asioita ovat mm. talousarvion vahvistaminen ja sen avulla yhtiövastikkeen määräämistä päättämisen, tilinpäätöksen vahvistaminen ja vastuuvapauden myöntäminen. Yhtiökokouksella on myös ns. yleistoimivalta ottaa päätettäväkseen periaatteessa mikä tahansa yhtiön asia.

Yhtiökokous valitsee yhtiön hallintoa hoitamaan hallituksen, hallitus puolestaan yhtiön toimitusjohtajana toimivan isännöitsijän. Hallitus huolehtii yleisestä hallinnosta, isännöitsijä toimitusjohtajan valtuuksien perusteella yhtiön juoksevasta hallinnosta. Lisäksi yhtiökokous valitsee tilintar-

kastajat hallitusta ja isännöitsijää valvomaan.

Päätöksenteko

Yhtiökokouksessa valtaa siis käyttävät yhtiön osakkeenomistajat. Yhtiökokouksessa vallitsee enemmistöperiaate. Pääsääntönä siten on, että yhtiökokouksen enemmistö voi tehdä vähemmistöä velvoittavia päätöksiä yhtiön asioissa. Siten enemmistöpäätöksellä voidaan esimerkiksi päättää remonteista ja sitä varten korottaa osakkaiden maksamaa yhtiövastiketta. Eräisiin muutoksiin, kuten yhtiöjärjestyksimuutoksiin, vaaditaan suurempikin määräenemmistö, äärimmillään jopa kaikkien osakkeenomistajien suostumus.

Enemmistöperiaatetta täydentää yhdenvertaisuusperiaate, jonka mukaan osakkeenomistajat eivät voi tehdä päätöksiä, jotka kohtelevat osakkeenomistajia epäyhdenvertaisesti. Lisäksi laki sallii vähemmistölle tiettyjä oikeuksia, kuten esimerkiksi vaatia ammattitilintarkastajan valitsemista, ylimääräisen yhtiökokouksen koollekutsumista jne.

Osakkaan velvollisuudet

Yksittäisen osakkeenomistajan velvollisuuksista tärkein on osallistua yhtiön kuluihin maksamalla yhtiövastiketta. Tämän vastikkeen maksamisen peruste on määritelty yhtiöjärjestyksessä. Yleensä vastikeperusteena on huoneistojen lattiapinta-ala. Siten esimerkiksi lähes kaikki yhtiön suorittamat korjaukset jaetaan osakkeenomistajien maksettavaksi vastikeperustetta noudattaen. Ainoa poikkeus on tilanne, jossa selvästi jokaiseen huoneistoon tehdään yhtä kallis hankinta, jol-

loin jokainen osakas hyötyy yhtä suuren määrän. Tällöin voidaan kustannukset jakaa tasan. Sen sijaan sellaista hyötyajattelua laissa ei ole, että joku voisi vapautua kustannuksista sillä perusteella, että ei hankkeesta hyödy. Siten esimerkiksi parvekremontin kustannuksiin joutuu osallistumaan sellainenkin osakas, jolla ei ole parveketta.

Toinen poikkeus yleisestä pääsäännöstä on se, että yksinomaan huoneiston asumistasoa kohottaviin uudistuksiin ei tarvitse osallistua, ellei halua. Siten esimerkiksi kaapelitelevisioliittymän hankkiminen taloon tai parvekkeiden lasittaminen on mahdollista ainoastaan niin, että hanketta haluavat osakkeenomistajat itse suostuvat vapaaehtoisesti maksamaan osuutensa kustannuksista.

Mikäli osakkeenomistaja laiminlyö vastikkeensa maksamisen, yhtiö voi yhtiökokouksen päätöksellä jopa ottaa huoneiston määrääjäksi (enintään 3 vuotta) yhtiön hallintaan. Menettely on tällöin sellainen, että yhtiö häätää osakkeenomistajan, vuokraa huoneiston ja vuokratuloilla peittää maksamattomat vastikkeet. Hallintaanottomenettely tulee kyseen myös silloin, kun osakkeenomistaja häiritsee naapureitaan, rikkoo järjestysmääräyksiä, käyttää huoneistoaan käyttötarkoituksen vastaisesti tai hoitaa huoneistoa huonosti.

Osakkaalla on myös velvollisuus pitää hallitsemansa huoneisto kunnossa. Korjausvastuun jakautuminen yhtiössä onkin sellainen, että osakkeenomistaja korjaa huoneiston sisäpuolen lukuunottamatta rakenteita ja putkia ja johtoja. Yhtiö pitää kunnossa muun osan rakennuksesta.

Osakkaan oikeudet

Yksittäisen osakkaan suurin oikeus on pitää hallussaan yhtiöjärjestyksen määrittelemää huoneistoa. Tätä hallintaoikeutta ei voida ilman osakkeenomistajan suostumusta heikentää.

Osakkeenomistaja saa myös paitsi asua itse huoneistossa, myös vuokrata huoneiston edelleen.

Osakkaalla on myös vapaa oikeus luovuttaa hallitsemansa huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, ellei sitten yhtiöjärjestykseen ole otettu lunastuspykälää, jolloin vanhat osakkeenomistajat voivat lunastaa uudelle siirtyvän osakkeen.

Vuoden 1993 alusta poistettiin ulkomaalaisomistukseen liittyvät rajoitukset.

Osakkaan merkittävä oikeus on myös se, että hän saa tehdä hallitsemisissaan tiloissa haluamiaan muutoksia. Hän voi esimerkiksi muuttaa huonejärjestystä, suomalaiseseen tapaan rakentaa huoneistoonsa saunan jne.

Hallinnollisista oikeuksista merkittävin on se, että osakkeenomistaja yhtiökokouksessa äänestää yhtiötä

koskevilla asioissa. Hän voi myös vaatia haluamansa asian yhtiökokouksen esityslistalle lähettämällä siitä hallitukselle kirjallisen vaatimuksen.

Jos yhtiökokous on tehnyt lainvastaisen päätöksen, esimerkiksi loukkamalla yhdenvertaisuusperiaatetta, osakas voi vaatia tuomioistuimessa päätöksen kumoamista.

Lopuksi

Vaikka siis eri maiden lainsäädännössä omistusasuminen monen huoneiston talossa on järjestetty eri tavoin, ovat toimintamuodot samankaltaisia. Tällaisissa yhteisöissä on oltava osakkaiden/asukkaiden kokous, joka päättää esimerkiksi remonteista ja perittävistä maksuista, hallintoa hoitava hallitus tai johtokunta sekä käytännön asiat hoitava isännöitsijä. Suomessa yleisimmäksi muodostunut osakeyhtiömuotoinen omistusasuminen on osoittautunut toimivaksi järjestelmäksi, varsinkin kun uudella lailla päätöksentekomenettelyjä ja vastuukysymyksiä on selkeytetty entisestään.

HARKITSETKO ASUNNON OSTOA, VAIHTOA TAI REMOTTIA?

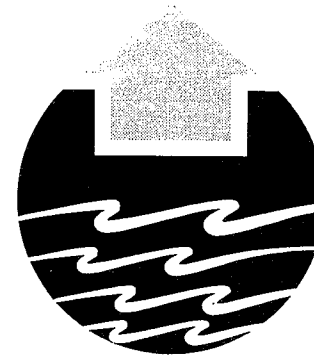


Ota avuksesi
asuntolainan.
sen tosi mu-

KOTIKULTA-
Voit saada
kavalla korolla.

S H O P ϕ

SUUR-HELSINGIN OSUUSPANKKI



**Asuntomessut
Pietarsaaressa
1994**

RIGHT-OF-OCCUPANCY HOUSING

Seija Heiskanen-Frösén
Senior Government Secretary
Ministry of the Environment



Right-of-occupancy housing was introduced in Finland a few years ago. This new form of tenure has taken on its own distinctively Finnish form.

Under the Finnish system, right of occupancy (ROO) is established by a special occupancy rights agreement allowing natural persons to occupy housing allocated specifically for this purpose. Premises authorized for use in this way are defined in the act on right-of-occupancy housing (650/90). The agreement is signed by the owner and the prospective occupant. Right of occupancy is defined as the right to occupy premises so allocated, plus the right to use any additional premises specified in or by virtue of the agreement. Right of occupancy does not confer proprietary rights. The occupant pays an initial ROO payment to the owner, whereafter a regular residence charge is collected for the duration of the occupancy.

ROO housing is the most common form of tenure in Nordic countries other than Finland, and also in a number of other European countries. However, there are still differences even between the Nordic countries. A variety of forms of ROO housing

from a legal point of view tend to coexist in one and the same country, with great inconsistencies in application procedures, in the rights and obligations of residents during their period of occupancy, and the degree to which they can influence matters concerning their residency. In these countries, ROO housing is largely based on building ownership by some form of association.

The Finnish system

Finland enacted a law on ROO housing early in August 1990. Unlike other Nordic and European countries, Finland already has an effective system of ownership by joint stock housing companies. From the very outset, this has placed the ROO system in a tough competitive situation. ROO housing must therefore offer certain advantages that are not possible with conventional forms of tenure. As a result, the ROO system combines certain features of rented housing and housing companies, in addition to a range of other special advantages. For example, legal protection of tenure under the ROO system is as sound as in a housing company (which Finns

think of as the closest thing to a 'home of their own').

For the present, right-of-occupancy housing is available only in special ROO buildings for which State housing loans are granted. The maximum loan limit is 90%. No more than 15% of the approved acquisition value of the building can be collected in ROO payments from occupants. As the State has so far (1993) been able to grant loans almost up to the maximum limit, only around 10-15% of the building's value is generally collected in ROO payments from occupants. Money accruing to the owner in this way is not taxed as income, as it is reinvested in the housing.

ROO housing is intended to be the occupant's permanent residence. Right of occupancy can also be granted to groups, and is thus well suited to 'communal' forms of occupancy. Like most forms of occupancy in Finland, the system is intended for all age groups in need of housing. Housing allowances are granted for the payment of residence charges under the same provisions as those applying to rents. Occupants who take a housing loan to make the initial ROO payment are entitled to the same tax deductions as on the interest payable on mortgages, and the 'capital gain' on a relinquished ROO flat is tax-exempt under the same regulations as those applying to net profit from the sale of owner-occupied housing.

Flats in ROO buildings can be used either as ROO housing or rented out temporarily. The use of the building as ROO housing is a basic obligation which cannot be revoked, irrespective of the owner. There are, accordingly, certain restrictions on those eligible for ownership. The aim is to ensure that the owner continu-

ally purchases new buildings and continues to provide ROO services in them. The owner may thus be a local authority, a municipal federation, a Government-appointed corporation, or a joint stock company owned either jointly or independently by any of the above.

Eligibility for ROO housing

Holders of occupancy rights must be either: 1. approved by the local authority or; 2. transferees as referred to in the law. Separate permission from the local authority is not required for the transfer of occupancy rights to a spouse, close relative or family member sharing the same premises. Holders of occupancy rights may also exchange flats without requiring special permission. The Government has issued general regulations on those eligible for occupancy rights. The minimum age limit is 18 years. Neither the applicant nor any member of the household may previously be in possession of an owner-occupied house or flat, or of sufficient means to renovate such flat or house into a state fit for habitation. If the applicant or any member of the household is 35 years or over, a maximum income limit will apply until the end of 1993. There are no other special restrictions on floor area, or on the total number of rooms or residents in the household, and applicants are fully entitled to specify what kind of flat they want. Occupancy rights are granted in order of running numbers issued by the local authority to those who have submitted an application and explained their specific requirements to the owner. The application is approved by the local authority in whose juris-

diction the application is lodged. As the application is always approved in good time before the building is ready, the occupant has quite a good opportunity to influence the plan of the flat, its amenities and general condition, its setting and the overall residential arrangements.

Rights and obligations

The rights and obligations of ROO residents are determined in the agreement and the act on right-of-occupancy housing. The agreement must be made in writing, so as to be legally binding on the holder of the rights. It must specify the parties involved, the dwelling to which it applies (i.e. the specific flat and other facilities relinquished to the occupant), the sum of the initial ROO payment and the residence charge, plus the manner in which these have been determined. The initial ROO payment is generally about 10-15% of the acquisition value of a corresponding flat owned either privately or by a housing company. The agreement generally contains provisions giving the occupant relatively extensive rights to influence decisions on the administration, management and maintenance of the building. The owner is ultimately responsible for the condition of the building, although the occupants have as much liberty to use and alter their flats as shareholders in a housing company. The residence charge is expected to be kept within reasonable limits, i.e. relative to the rent of a corresponding rented flat. Should this not be the case, the occupant may refer the case to court and demand that the residence charge be lowered. The residence charge is collected regularly, generally every month, to

cover maintenance and capital outlays on a cost-price basis. ROO residence charges have so far worked out to be slightly lower than the rent payable for State-subsidized rental housing of a corresponding standard.

ROO housing is a secure form of occupancy, as neither party can unilaterally terminate the agreement. This is not set for a fixed term, but confers temporary occupancy rights on the holder until further notice is given. The agreement can only be terminated in circumstances comparable to those entitling a housing company to take possession of a flat due to breach of contract on the part of the shareholder.

The transfer of occupancy rights is subject to regulation. The maximum sum returned to a resident relinquishing occupancy rights is the sum of the initial ROO payment plus interest (adjusted according to the building cost index), plus where applicable, reimbursement for any home improvements made by the occupant. Occupants are at liberty to relinquish their occupancy rights whenever they wish. In the absence of any legally eligible transferees, the owner is obliged to redeem the resident's occupancy rights at their maximum value. The capital value of occupancy rights can be pledged as security at a fixed collateral value. Occupancy rights can also be inherited and bequeathed, and their capital value is subject to distraint.

Upcoming amendments

The Finnish authorities consider that it should be possible for ROO housing to be owned by associations. Legislation to this effect is currently being formulated (Ministry of Justice,

Committee for Ordinary Law, working group proposal for incorporated proprietorship of ROO housing, June 24, 1992). According to the proposal, special ROO associations would be entitled to purchase ROO housing in the same manner as their current owners. The association would thus be entitled to build its own housing or to purchase it on the existing market. Buildings owned by such associations would be intended exclusively to offer their members occupancy rights and services on a non-profit basis. ROO associations could also operate independently on a broader scale, or act as shareholders in/members of other corporations that produce housing-related services. According to the proposal, ROO associations would be given more scope to influence milieu management and to produce services currently provided only by local authorities or other public bodies. Members may either be natural or juristic persons, such as local authorities or other housing corporations. If the bill is

passed, it will mark the advent of a new type of body corporate in the Finnish legal system, giving residents a new channel and more scope for influencing the form and quality of Finnish housing.

Loans from financial institutions for the acquisition of ROO homes and the building of such homes under State interest subsidies will become possible in 1994.

ROO housing stock in autumn 1993

In 1990-1993, some 5,000 loans were granted for ROO housing projects, of which about half will be completed by autumn 1993. Nearly 10,000 additional loan applications have been submitted in this period. ROO housing systems are either already in place or in the process of being established in nearly all of Finland's large and medium-sized towns. A growing number of Finns are thus opting for right of occupancy as their choice of housing.

ASUMISOIKEUSASUNTOJÄRJESTELMÄ

Vanhempi hallitussihteeri
Seija Heiskanen-Frösén
Ympäristöministeriö



Asumisoikeusasuminen tuli Suomessa-kin mahdolliseksi muutama vuosi sitten. Tällä uudella asuntojen hallintamuodolla on meillä asunto-oloistamme johtuen omat erityiset suomalaiset piirteensä.

Suomessa asumisoikeus perustetaan sopimuksella, jolla luovutetaan asumisoikeustalosta asumisoikeuksia luonnollisille henkilöille. Asumisoikeustalo on määritelty asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/90). Asumisoikeussopimuksen osapuolet ovat talon omistaja ja asumisoikeuden haltija. Asumisoikeus on asuinhuoneiston ja sopimuksessa yksilöityjen ja sen nojalla muutoin hallintaan saatujen muiden tilojen käyttöoikeus, ei omistusoikeus. Asumisoikeutta perustettaessa asumisoikeuden haltija suorittaa talon omistajalle asumisoikeusmaksun. Hallinta-ajalta peritään käyttövastiketta.

Asumisoikeusasuminen on muissa Pohjoismaissa ja myös useissa muissa Euroopan maissa pääasiallisin asuntojen hallintamuoto. Yhteistä asumisoikeusmallia ei kuitenkaan ole edes Pohjoismaissa, vaan jopa samassa maassa voi oikeudellisesti arvioiden olla samanaikaisesti useammanlaisia asumisoikeusyhteisöjä, joissa asunnon

saanti, asukkaiden oikeudet ja velvollisuudet asumisaikana sekä vaikutusmahdollisuudet omaa asumistaan koskevissa asioissa muodostuvat varsin erilaisiksi. Asumisoikeusasuminen näissä maissa perustuu yleensä yhdistysmuotoiselle talojen omistamiselle.

Suomalainen asumisoikeusjärjestelmä.

Asumisoikeusasumista koskeva lain-säädäntö tuli voimaan elokuun alussa vuonna 1990. Suomessa - toisin kuin muissa Pohjoismaissa tai Euroopan muissa maissa - on toimiva asunto-osakeyhtiöjärjestelmä. Tämä tilanne asetti heti alussa ja asettaa edelleen suomalaisen asumisoikeusjärjestelmän selvään kilpailutilanteeseen. Järjestelmän tulee pystyä tarjoamaan asumisessa sellaisia etuja, joita muut asuntojen hallintamuodot eivät ole voineet tarjota. Niinpä tässä hallintamuodossa on omien erikoispiirteittensä lisäksi piirteitä sekä vuokra-asumisesta että asunto-osakeyhtiömuotoisesta asumisesta. Asumisoikeusasunnossa mm. hallinnansuoja on yhtä hyvä kuin asunto-osakeyhtiöasumisessa, joka Suomessa yleensä mielletään omistusasumisen veroiseksi.

Suomessa asumisoikeusasuntoja on toistaiseksi vain asumisoikeustaloissa, joiden rakentamista varten on saatu valtion varoista asuntolainaa. Lainaa voidaan myöntää enintään 90 %. Asumisoikeusmaksuina voidaan kerätä enintään 15 % talon hyväksytystä hankinta-arvosta. Kun lainaa on aina vuoteen 1993 saakka voitu myöntää lähes maksimissaan, on asumisoikeusmaksuina kerätty noin 10-15 % talon hankinta-arvosta. Asumisoikeusmaksuina talon omistajalle kertyvät varat käytetään talojen rakentamiseen, joten niitä ei veroteta talon omistajan tuloina. Asunnot on tarkoitettu asumisoikeuden haltijan vakituista asumista varten. Asumisoikeus voi myös kuulua useammalle yhdessä. Se soveltuu myös ns. yhteisöasumiseen. Hallintamuoto on kuten suomalaiset asuintalot yleensäkin tarkoitettu kaiken ikäisille asunnontarvitsijoille. Käyttövastikkeen maksamiseen voi saada asumistukea samojen säännösten mukaan kuin asumistukea on saatavissa vuokran maksamiseen. Asumisoikeusmaksun suorittamiseen otetun lainan koroista voidaan tehdä samat verovähennykset kuin muista asuntoluotoista ja asunnon luovutuksesta saatu indeksikorotus on verosta vapaa samojen sääntöjen mukaan kuin ns. omistusasunnon luovutuksesta saatu myyntivoitto.

Asumisoikeustalojen asuinhuoneistoja voidaan käyttää asumisoikeusasuntoina ja tilapäisesti vuokra-asuntoina. Asuinhuoneistojen käyttötarkoitus on pysyvä velvoite ja talon omistajasta riippumaton. Asumisoikeustalon omistajana ei näin ollen voi olla kuka hyvänsä. Tarkoitus on, että talon omistaja jatkuvasti hankkii asumisoikeustaloja omistukseensa ja jatkuvasti tarjoaa järjestelmään kuuluvat asumispaikat omistamisessaan taloissa. Omistaji-

na voivat tulla kyseeseen kunnat tai kuntayhtymät, valtioneuvoston nimeämät yhteisöt tai näiden yhdessä tai erikseen omistamat osakeyhtiöt.

Asukkaat ja heidän valintansa.

Asumisoikeuden haltijoiden tulee olla kunnan hyväksymiä tai tällaiselta henkilöltä oikeutensa johtaneita laissa tarkoitettuja siirronsaajia. Ilman kunnan hyväksyntää asumisoikeus voidaan luovuttaa puolisolle, lähisukulaiselle tai perheenjäsenelle, joka asuu huoneistossa. Asumisoikeuden haltijat voivat myös ilman kunnan hyväksyntää vaihtaa keskenään asuntojaan. Valtioneuvosto on antanut asumisoikeuden haltijoiden valinnasta yleiset määräykset. Hakijan tulee olla 18 vuotta täyttänyt eikä hakijalla tai hänen kanssaan asumaan tulevilla saa olla heidän asumisensa kohtuudella tyydyttävää ns. omistusasuntoa tai varoja korjata asuntonsa tällaiseksi. Jos hakija itse tai hänen ruokakunnassaan on 35 vuotta täyttänyt henkilö, on tällaisen hakijan kohdalla vuoden 1993 loppuun voimassa tuloraja. Haettavan asunnon osalta ei erityisiä pinta-alan, huone- tai henkilöluvun mukaan määräytyviä tai muitakaan ehtoja ole, vaan hakija voi saada itse määrittelemänsä asumistarpeen mukaisen asunnon. Asumisoikeudet jaetaan kunnan antaman järjestysnumeron mukaisessa järjestyksessä sellaisille hakijoille, jotka ovat ilmoittautuneet talon omistajalle ja yksilöineet tälle haluamansa asumisoikeuden. Asumisoikeuden haltijaksi hyväksymisestä päättää kunta, josta asumisoikeutta haetaan. Kun asukasvalinta voidaan tehdä talon valmistumiseen nähden jo huomattavan aikaisinkin, on tässä hallintamuodossa asukkailla mahdollisuus vaikuttaa omaan käyttöönsä tulevan asunnon suunnitte-

luun, varustetasoon ja kuntoon sekä asuinympäristöönsä ja asumiseensa muutoinkin jo varsin monipuolisesti.

Oikeudet ja velvollisuudet asumisoikeusasumisessa.

Asumisoikeussopimuksen osapuolten oikeudet ja velvollisuudet määräytyvät sekä asumisoikeussopimuksen että em. asumisoikeusasunnoista annetun lain perusteella. Sopimus on tehtävä kirjallisesti, jotta se sitoisi asumisoikeuden saajaa. Sopimuksesta tulee käydä ilmi osapuolten lisäksi ainakin asumisoikeuden kohde eli huoneisto ja muut tilat, jotka sopimuksella luovutetaan asumisoikeuden haltijalle, asumisoikeusmaksu ja sen määräytymisperuste sekä käyttövastikkeen määrä jämääräytymisperusteet. Asumisoikeusmaksut ovat käytännössä olleet noin 10-15 % vastaavan omistuksen tai asunto-osakeyhtiömuotoisen asunnon hankintakustannuksista. Sopimukseen on yleensä otettu ehto, joka sallii asumisoikeuden haltijoille jo varsin laajan osallistumisoikeuden asumansa asumisoikeustalon hallintoa, hoitoa ja huoltoa koskevaan päätöksentekoon. Talonomistajalla on vastuu huoneiston kunnosta, mutta asumisoikeuden haltijalla on lähes yhtäläinen oikeus käyttää huoneistoa ja tehdä muutoksia huoneistossa kuin on asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalla. Käyttövastikkeiden edellytetään olevan kohtuullisia ja suhteessa siihen, mitä vastaavasta asumisesta peritään vuokraa. Jos näin ei ole, asumisoikeuden haltija voi vaatia tuomioistuinta alentamaan käyttövastikettaan. Käyttövastiketta peritään säännöllisesti, yleensä kuukausittain asumisoikeustalojen hoito- ja pääomamenojen katteeksi omakustannusperiaatteella. Käyttövastikkeet ovat käytän-

nössä muodostuneet usein hieman alhaisemmiksi kuin vastaavassa valtion lainoittamassa vuokra-asuntotuotannossa.

Asumisoikeus on hallinnan pysyvyyden näkökulmasta varsin turvallinen asumismuoto, koska sopimusta ei voi kumpikaan osapuoli irtisanoa. Sopimus ei myöskään ole määräaikainen, vaan tuottaa toistaiseksi voimassa olevan asumisoikeuden. Sopimus voidaan purkaa vastaavissa olosuhteissa, mitä asunto-osakeyhtiö on oikeutettu ottamaan huoneiston hallintaansa osakkeenomistajan sopimusrikkomuksen vuoksi.

Asumisoikeuden luovutus on säännelty. Luovuttaessa siitä, asumisoikeuden haltija saa enintään maksamansa asumisoikeusmaksun rakennuskustannusindeksin muutoksella korotettuna ja mahdollisin korvauksin tehdyistä huoneistoparannuksista. Asumisoikeus on kuitenkin aina luovutettavissa. Talonomistaja on nimittäin velvollinen lunastamaan asumisoikeuden enimmäishinnasta, jollei sille muutoin löydy lain mahdollistamaa luovutuksensaajaa. Näin ollen sen pääoma-arvo voidaan pantata ja sillä on kiinteä vakuusarvo, se voidaan periä, testamentata ja sen pääoma-arvo on ulosmitattavissa.

Vireillä olevat uudistukset.

Myös Suomessa on katsottu, että yhdistysmuotoinen asumisoikeustalojen omistus tulee olla mahdollista ja tämän mahdollistava lainsäädäntö on ollut valmisteilla (Oikeusministeriö, LAVO Ehdotus laiksi asumisoikeusyhdistyksistä, Työryhmäehdotus 24.6.1992). Ehdotuksen mukaan asumisoikeusyhdistyksen omistajat hankkisivat omistukseensa asumisoikeustaloja.

Yhdistys voisi itse rakentaa talonsa tai hankkia niitä olemassa olevasta rakennuskannasta. Yhdistyksen tarkoitus olisi jäsenille voittoa tuottamatta tarjota heille asumisoikeuksia ja asumispalveluja yhdistyksen omistamissa taloissa. Yhdistys voisi toimia myös laajemmin ja harjoittaa itsekin toimintaa tai olla osakkaana tai jäsenenä yhteisössä, joka tuottaa asumista tukevia palveluja. Ehdotuksen mukaan voitaisiin nykyistä laajemmin vaikuttaa asuinympäristöön sekä tuottaa sellaisia palveluja, joita nyt tuotetaan esim. kunnallisina palveluina tai yhteiskunnan muulla tavoin järjestämänä. Jäseninä voisivat olla paitsi luonnolliset henkilöt myös oikeushenkilöt kuten alueen kunnat tai muut asuinyhteisöt. Ehdotus toteutuessaan merkitsee uuden oikeushenkilötyypin luomista oikeusjärjestelmäämme ja antaisi asunnontarvitsijoil-

le uuden kanavan monin eri tavoin vaikuttaa oman asumisensa muotoon ja laatuun. Asumisoikeusasuntojen hankinnan lainoitus ja näiden asuntojen tuotanto valtion korkotuen turvin on tarkoitus tehdä mahdolliseksi vuonna 1994.

Asumisoikeusasuntokanta syksyllä 1993.

Asumisoikeusasuntoja on lainoitettu vuosina 1990-1993 noin 5000, joista on valmiina vuoden 1993 syksyllä jo noin puolet. Lainavarauksia tältä ajalta on lähes 10 000. Asumisoikeusasumista on jo toteutuneena tai toteutumassa lähes kaikissa Suomen suurimmissa ja keskisuurissa kaupungeissa. Asumisoikeus on siten yhä useamman suomalaisenkin asunnon hallintamuoto.

OCCUPANT DEMOCRACY

Esa Eichhorn, Managing Director,
Vatro Oy



Every citizen's right to influence the handling of matters which concern him is one of the basic principles of our modern culture. This also applies to housing. In fact, those who live in owner-occupied housing have always had this right. Systems of occupant democracy have also been in use on a voluntary basis in rental housing since the 1970s. Even so, occupants of rented housing generally could not influence matters that concerned their own building, and they sometimes did not even have any basic information about how rents were determined.

The decision was made to extend occupant democracy to cover all State-subsidized (Arava) housing in Finland, enabling all occupants to take part in and affect decisions concerning the administration and management of their buildings. An Act on the joint management of rental buildings came into force on March 1, 1991.

Aims

The aim of occupant democracy is to promote cooperation, trust and the flow of information between land-

lords and tenants in rental buildings. It also improves the sense of responsibility for matters concerning the building and helps create team spirit in rental buildings.

When the occupant has access to information about the workings of the rental building and can influence it, he is more likely to feel that a rented apartment is a secure and viable alternative. It also motivates the occupant to improve living conditions generally.

Occupant democracy also aims at financial benefits. The Finnish housing stock has a value of about FIM 1,000 billion. Property management provides employment for some 40,000 people and some 300,000 apartments are covered by the Act on joint management. All this makes it a financially significant operation.

In a functioning occupant democracy, the occupants can play a part in making decisions concerning property management, particularly in the case of running costs.

Forms of operation

All Arava rental housing is jointly managed. State financing has been

used to build or renovate these buildings. Joint management can also apply to other types of rental building if the owner so wishes. A 'rent-determination unit' makes up a single administrative entity. It consists of an Arava rental building or group of buildings for which the rent is determined jointly. A joint loan has usually been granted for the buildings included in such a unit and the houses are usually clustered together.

The Act on joint management enables the occupants to play a part in the affairs of their building in three important ways:

1. Occupants are entitled to receive all relevant information concerning their own building and the owner of the building is obliged to provide that information.

2. Occupants have their own special functions in joint management. They have the right to appoint administrative bodies consisting entirely of occupants, i.e. occupants' committees. They can also elect representatives from among themselves to deal with matters that rest with the occupants. The occupants may also elect a supervisor to examine the administration and management of the building.

3. The occupants can choose their own candidates for election to the building's board of management or to the board or similar body of the corporation which owns the building. This means that the occupants can take part in the entire administration of the building alongside representatives of the owner.

The occupants may themselves choose the most suitable combination of these forms of operation.

Giving information

If the occupants are to take part in the administration of their building, they must have access to all relevant information about it. The information in question may deal with, for instance, the condition of the building, its maintenance and its finances.

The owner is obliged to provide any information requested, with the exception of confidential information concerning the private matters of individual occupants.

The owner should give out information actively and continuously about any matters related to the building which might have a bearing on how the occupants exercise their rights.

Occupants' meeting

The first occupants' meeting is called by the owner of a rental building. Subsequent meetings are called annually by the occupants' committee or similar body.

If, for any reason, no occupants' committee is elected at the first meeting, the owner will continue to call all subsequent meetings until such time as an occupants' committee or similar body is elected.

The occupants' meeting is the core of occupant democracy, as that is where the occupants decide how occupant democracy should function in the building. At the meeting, representatives are also elected to the various joint management bodies and candidates chosen for the board of management of the rental building.

All official occupants of the building who are 18 or over and all holders of commercial or office premises in the building are invited to

occupants' meetings. All these persons also have voting rights at the meeting.

All permanent residents of the building of 18 or over, including sub-tenants and adult children of families, are eligible for election to joint management bodies. Only one person from each apartment can be elected to each administrative body. Holders of commercial and office premises are not eligible.

Administrative bodies chosen by the occupants

The occupants' meeting may decide that the joint management functions allotted to the occupants will be discharged:

- by electing an occupants' committee or several committees
- by electing a representative instead of a committee
- solely by having occupants' representatives on the board of management or similar body of the owner corporation
- only at occupants' meetings
- by sharing out the relevant tasks between different bodies.

The occupants' meeting can also elect a supervisor to monitor the administration and financial management of the building on behalf of the occupants. This task cannot be shared or combined with the tasks of other occupants' bodies.

Occupants' representatives on the board of a rental building

The occupants' meeting has the right to choose candidates for election to the board of management or corresponding body of their own rental

building. Representatives elected to the body in question participate, with the other members, in all aspects of the rental building's administration.

Cooperation committee

The same owner often has buildings in several different rent-determination units. In these cases, it may be useful to set up a cooperation committee between the owner and the occupant democracy bodies in the different buildings.

The cooperation committee deals with matters common to all the rent-determination units, such as rent equalization, the principles of equalization, and renovations in the area.

The owner corporation makes the decision to appoint a cooperation committee after consulting the occupants' committees on the matter.

Occupant democracy - minimum requirements

While the Act on joint management is very flexible concerning the practical arrangements surrounding occupant democracy, it does, however, set down certain minimum requirements for it. Occupant democracy can naturally be carried even further by joint agreement.

Matters in which occupants are entitled to participate in preparations, to negotiate and to issue opinions are:

- budgeting
- determining the rent
- adjustments to the budget
- long-term renovation plans
- financing of long-term renovations
- arrangements concerning maintenance, management and the duties of superintendent

Matters in which the occupants have the right to decide for themselves:

- house rules
- principles for use of the sauna, laundry and parking spaces
- use of joint premises in the building
- joint events

Matters in which the occupants have the right to supervise, monitor and inspect:

- day-to-day maintenance
- management, maintenance and repair of the building
- finances and administration, carried out on behalf of the occupants by a supervisor or auditor

The Vatro system

Vatro Oy both directly owns rental buildings and has rental buildings in the form of housing companies (condominiums). These jointly contain some 6,500 homes.

The housing companies have their own boards of management, to which the occupants' meetings elect representatives.

Vatro's own Board of Directors decided to found bodies corresponding to a board of management for the properties directly owned by Vatro, and called them 'house boards'. In apartment houses owned by Vatro, the occupants participate in decision-making and preparations for it as follows:

1. The occupants' meeting deals with functions allocated to it in the occupant democracy legislation. Its main tasks are to choose the joint management system and elect repre-

sentatives to the different joint management bodies.

2. The occupants' committee deals with the functions specified in the legislation. It can take part in the preparation of and negotiations about budget proposals, proposed rents and repair plans, and issue opinions on them. It can decide on the contents of the house rules, grounds for renting and allocating parking spaces, saunas and other joint premises, and the use of joint clubrooms and recreational premises. The tasks of the occupants' committee also include the supervision of management, maintenance and repairs.

3. The functions of the house boards and/or the boards of management of the housing companies are:

- to approve the budget proposal
- to make a proposal for the rent to the municipality concerned
- to decide on annual repairs
- to decide on long-term repair plans
- to decide on long-term financing schemes
- to decide on building maintenance agreements, management systems and arrangements related to superintendent's and maintenance duties.

The house board or the board of management of the housing companies can have 3-5 members, 2-3 elected by the Managing Director of Vatro Ltd and 1-2 by the occupants. The number of members is set by the Managing Director of Vatro, the aim being to create as practical a structure as possible.

4. The functions of the occupants' committees are: electing representatives to the occupants' cooperation

committee and presenting proposals to it, and general education and information about matters concerning the area. Vatro's buildings are divided into 10 geographical districts, with 5-8 buildings in each. The chairmen of the occupants' committees of these buildings make up the district advisory committees.

5. The task of the occupants' cooperation committee is to present proposals about matters common to all the buildings, such as rent equalization and its basic principles, and long-term repair plans. It has about 10 members, appointed by the district advisory committees from amongst themselves.

As representative of the building's owner, the Board of Directors of Vatro makes decisions on matters related to property management according to the Vatro Articles of Association and the law, including taking loans and providing security.

Preparation, decisions and implementation of other matters related to property management are handled by Vatro's staff according to the division of labour and responsibility at the time in question.

Rent equalization

Rent equalization applies to all Arava rental buildings directly owned by Vatro. The management costs of the buildings are budgeted per building and the budget is set by the house board after negotiations with the occupants' committee. Management costs such as maintenance, cleaning and upkeep and water, heating and electricity are precisely the costs that the occupants of the building can influence.

Capital costs, i.e. amortizations

and interest, on the other hand, are set by the State. These should be justly distributed among the buildings. The occupants' cooperation committee oversees the just distribution of these costs.

The capital costs are distributed among the buildings in such a way as to correspond to the demand for and utilization value of each building and apartment.

In estimating the utilization value, the factors considered are the location and type of the building, the availability of services and leisure facilities in the area, and other external factors which influence demand for the building. The features of the building itself are also taken into consideration - for instance, its age, condition, quality and amenities, and its outdoor areas.

In addition to its utilization value, the real current demand for the building must also be taken into account in the rent equalization. This can be determined based on the preferences of people who are on the waiting-list for rented housing or by publicly advertising an individual apartment for rent.

The rent of individual apartments within the building is furthermore influenced by the size of the apartment, its location in the building, and its quality and amenities compared with the other apartments.

In practice, rent equalization is carried out by placing the buildings in order of priority according to the criteria generally used to evaluate housing. The current market value of housing is determined in the same way.

In Arava rental housing, however, rent equalization evens out the costs generated by all properties belonging

to one and the same owner. Thus the highest possible current market rent can under no circumstances be charged, unlike the situation on the free market.

In conclusion

Occupant democracy promotes the best interests of both the occupants and the owner of a building. It aims to increase mutual understanding and knowledge, to improve living conditions and to promote the upkeep and management of rental housing.

ASUKASDEMOKRATIA

Toimitusjohtaja Esa Eichhorn
Vatro Oy



Jokaisen kansalaisen oikeus vaikuttaa itseään koskevien asioiden käsittelyyn on nykyaikaisen kulttuurimme perustekijöitä. Näin on laita myös asumisessa. Omistusasunnoissa asuvilla on aina niin halutessaan ollut tämä mahdollisuus. Myös vapaaehtoisuuteen perustuvia vuokralaisdemokratiajärjestelmiä on ollut käytössä jo 1970-luvun alkupuolelta lähtien. Yleensä vuokralaiset eivät voineet vaikuttaa oman talonsa tai pihapiirinsä asioihin eikä heillä aina ollut perustietoja edes vuokrien määrätymisperiaatteista.

Asukkaiden osallistumismahdollisuus haluttiin laajentaa koskemaan kaikkia aravavuokrataloja siten, että kaikilla asukkailla on mahdollisuus osallistua ja vaikuttaa talonsa hallintoon ja hoitoon koskeviin päätöksiin. Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa tuli voimaan 1.3.1991.

Tavoitteet

Asukasdemokratian tavoitteena on edistää vuokranantajien ja vuokralaisten välistä tiedonvälitystä, yhteistyötä ja luottamusta. Samalla lisääntyy keskinäinen vastuuntunto taloa koskeviin asioihin. Vuokrataloihin pyritään luomaan me-henki. Saadessaan tietoja vuokrata-

lon toiminnasta ja pystyessään vaikuttamaan talon asioihin asukkaiden on helppompi kokea aravavuokra-asunnossa asuminen turvalliseksi ja pysyväksi asumisratkaisuksi. Myös asukkaan kannattaa nähdä vaivaa asumisviihtyvyyden lisäämiseksi.

Asukasdemokratian avulla pyritään myös taloudellisiin tuloksiin. Suomen asuntokannan arvo on runsaat 1.000 miljardia markkaa. Kiinteistönpito työllistää n. 40.000 ihmistä. Yhteishallintolain piirissä on noin 300.000 asuntoa. Kysymyksessä on siis taloudellisesti hyvin merkittävä toiminta.

Asukasdemokratian toimiessa asukkailla on mahdollisuus osallistua talojen kiinteistönpitoa koskevaan päätöksentekoon kokonaisuudessaan ja erityisesti hoitomenoja koskeviin päätöksiin.

Toimintatavat

Yhteishallintoa sovelletaan kaikkiin aravavuokrataloihin. Näiden talojen rakentamiseen tai peruskorjaamiseen on käytetty valtion asuntorahoitusta. Yhteishallintoa voidaan soveltaa myös muissa vuokrataloissa omistajan tahdosta riippuen.

Vuokranmääritysyksikkö muodostaa yhden hallintokokonaisuuden. Se

tarkoittaa aravavuokrataloa tai -taloryhmää, jolle vuokra määritetään yhteisesti. Yleensä vuokranmääritysyksikön eri talojen rakentamiseen on myönnetty yhteinen laina ja talot sijaitsevat samassa pihapiirissä.

Yhteishallintolaki antaa asukkaille mahdollisuuden osallistua talon asioihin kolmella tärkeällä tavalla:

1. Asukkailla on oikeus saada ja talon omistajalla on velvollisuus antaa kaikki tarpeellinen omaa taloa koskeva tieto.

2. Yhteishallinnossa asukkaille kuuluu oma tehtäväpiirinsä. Asukkailla on oikeus asettaa pelkästään asukkaista koostuvia toimielimiä, asukastoimikuntia. Asukkailla on mahdollisuus valita keskuudestaan luottamushenkilöitä hoitamaan asukkaille kuuluvia tehtäviä. Lisäksi asukkailla on mahdollisuus valita valvoja tarkastamaan talon hallintoa ja hoitoa.

3. Asukkailla on oikeus nimetä omia ehdokkaitaan valittavaksi talonsa hallitukseen tai omistavan yhteisön hallitukseen tai vastaavaan elimeen. Asukkaat siis osallistuvat yhdessä omistajan edustajien kanssa talon koko hallintoon.

Toimintatavoista asukkaat valitsevat itse sopivimmat yhdistelmät.

Tietojen antaminen

Asukkaiden osallistuminen vuokratalon hallintoon edellyttää, että heillä on käytettävissään kaikki tarpeellinen omaa taloa koskeva tieto. Tiedot voivat koskea esimerkiksi talon kuntoa, hoitoa ja taloutta.

Omistajalla on velvollisuus antaa pyydyt tiedot lukuunottamatta luottamuksellisia tietoja, jotka koskevat esimerkiksi asukkaiden yksityisiä henkilökohtaisia asioita.

Omistajan tulee tiedottaa jatkuvasti aktiivisesti kaikista taloa koskevista asioista, joilla voi olla merkitystä asukkaiden oikeuksien käyttämisessä.

Asukaskokous

Vuokratalon omistaja kutsuu koolle ensimmäisen asukkaiden kokouksen. Tämän jälkeen asukastoimikunta tai vastaava kutsuu kokouksen vuosittain.

Mikäli ensimmäisessä kokouksessa ei syystä tai toisesta valittu asukaseliimiä, on omistajan kutsuttava myös seuraavat asukaskokoukset siihen asti, kun asukastoimikunta tai vastaava on saatu valituksi.

Asukkaiden kokous on asukasdemokratian ydin. Siinä asukkaat päättävät, millä tavalla asukasdemokratia talossa toimii.

Asukkaiden kokouksessa tehdään myös henkilövalinnat yhteishallintoon sekä nimetään ehdokkaat vuokratalon hallintoon.

Asukkaiden kokoukseen kutsutaan kaikki talossa virallisesti asuvat 18-vuotta täyttäneet henkilöt sekä liiket- tai toimistotilojen haltijat. Näillä kaikilla on kokouksessa myös äänioikeus.

Yhteishallintoelimiin vaalikelpoisia ovat kaikki talossa vakinaisesti asuvat 18 vuotta täyttäneet asukkaat, myös alivuokralaiset ja perheen aikuiset lapset. Kustakin huoneistosta voidaan valita vain yksi henkilö kuhunkin elimeen. Liike- tai toimistotilojen haltijat eivät ole vaalikelpoisia.

Asukkaiden valitsemat toimielimet

Asukkaiden kokous voi päättää, että yhteishallinnossa asukkaille kuuluvat tehtävät hoidetaan:

- valitsemalla asukastoimikunta tai useita toimikuntia
- valitsemalla toimikunnan sijasta luottamushenkilö
- pelkästään omistajayhtiön hallituksessa tai vastaavassa olevien asukasedustajien avulla
- pelkästään asukkaiden kokouksessa
- jakamalla tehtäviä eri toimielinten kesken.

Lisäksi asukkaiden kokous voi valita valvojan, jonka tehtävänä on asukkaiden puolesta seurata talon hallintoa ja taloudenpitoa. Tätä tehtävää ei voi jakaa eikä yhdistää muihin asukkaiden toimielimille kuuluviin tehtäviin.

Asukasedustajat vuokratalon hallintoon

Asukkaiden kokouksella on oikeus nimetä ehdokkaita valittavaksi oman vuokratalonsa hallituksen tai sitä vastaavan elimen jäseniksi. Hallitukseen tai vastaavaan elimeen valitut edustajat osallistuvat hallituksessa muiden jäsenten kanssa kaikkeen vuokratalon hallintoon.

Yhteistyöelin

Samalla omistajalla on usein moniin eri vuokranmääritysyksikköihin kuuluvia taloja. Silloin saattaa olla tarkoituksenmukaista perustaa omistajan ja eri talojen asukasedemokratiaelinten välinen yhteistyöelin.

Yhteistyöelin käsittelee kaikille vuokranmääritysyksiköille yhteisiä asioita, kuten vuokran tasaus, tasaamisen periaatteet ja peruskorjauksen toteuttaminen alueella.

Yhteistyöelimen asettamisesta päättää omistava yhteisö kuultuaan

ensin asukastoimikuntien kannanotot.

Asukasedemokratian vähimmäistaso

Yhteishallintolaki on varsin joustava asukasedemokratian käytännön järjestämisessä. Laissa on kuitenkin säädetty toiminnan vähimmäistaso. Asukasedemokratiaa voidaan toki viedä pidemmällekin yhteisellä sopimuksella.

Asiat, joissa asukkailla on oikeus osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto:

- talousarvio
- vuokranmääritys
- talousarvioon otetut korjaukset
- pitkän ajan korjaussuunnitelmat
- pitkän ajan korjaussuunnitelmien rahoitus
- huollon, hoidon ja isännöinnin järjestely

Asiat, joista asukkaat voivat päättää itse:

- talon järjestyssäännöt
- saunavuorojen, pesutupien, autopaikkojen käytön periaatteet
- yhteisten tilojen käyttö
- yhteiset tilaisuudet

Asiat, joita asukkailla on oikeus valvoa, seurata ja tarkastaa:

- päivittäisen huollon sujuminen
- kiinteistön hoito, huolto, korjaus
- talous ja hallinto valvojan tai tilintarkastajan välityksellä

Vatron malli

Vatro Oy:llä on sekä suorassa omistuksessa olevia että kiinteistöosakeyhtiö-

tiömuotoisia vuokrataloja. Niissä on yhteensä n. 6.500 asuntoa.

Kiinteistöosakeyhtiöissä on omat hallituksensa, joihin asukaskokoukset nimeävät ehdokkaansa.

Vatron suorassa omistuksessa oleviin kiinteistöihin Vatron hallitus päätti perustaa hallitusta vastaavat elimet, joita ryhdyttiin kutsumaan talohallituksiksi.

Vatron taloissa asukkaat osallistuvat kiinteistönpitoa koskevaan päätöksentekoon ja sen valmisteluun seuraavasti:

1. Asukaskokoukselle kuuluvat asukasedemokratialain mukaiset tehtävät. Tärkeimmät tehtävät on päättää yhteistoimintatavoista ja valita henkilöt perustettuihin yhteistoimintaeliimiin.

2. Asukastoimikunnalle kuuluvat lain mukaiset tehtävät. Asukastoimikunta voi osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausuntoja talousarvioesityksestä, vuokranmääritysesityksestä sekä korjaussuunnitelmista. Se saa päättää järjestyssääntöjen sisällöstä, yhteisten autopaikkojen, saunojen yms. tilojen vuokraus- ja jakamisperusteista sekä yhteisten kerho- ja askartelutilojen käytöstä. Asukastoimikunnan tehtäviin kuuluu myös hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden valvominen.

3. Talohallitusten ja/tai kiinteistöosakeyhtiöiden hallitusten tehtävät ovat:

- hyväksyä talousarvioesitys
- tehdä vuokranmääritysesitys kunnalle
- päättää vuosittaisista korjaustoimenpiteistä
- päättää pitkänajan korjaussuunnitelmista
- päättää pitkänajan rahoitussuunnitelmista

- päättää huoltosopimuksista, hoitojärjestelmistä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä.

Talohallitukseen tai kiinteistöosakeyhtiön hallitukseen voi kuulua 3-5 jäsentä, joista Vatron toimitusjohtaja nimeää 2-3 jäsentä ja asukkaat 1-2 jäsentä. Jäsenten määrän päättää Vatron toimitusjohtaja pyrkien mahdollisimman toimivaan ratkaisuun.

4. Asukastoimikuntien puheenjohtajien neuvottelukuntien tehtäviä ovat edustajien valinta asukkaiden yhteistyöelimeen ja esitysten tekeminen yhteistyöelimelle sekä yleinen koulutus ja informaatio alueiden asioista. Vatron kiinteistöt on jaettu maantieteellisesti 10 alueeseen, joihin kuuluu 5-8 kiinteistöä kuhunkin. Näiden asukastoimikuntien puheenjohtajat muodostavat alueelliset neuvottelukunnat.

5. Asukkaiden yhteistyöelimen tehtävänä on antaa esityksiä kaikkien kiinteistöjen yhteisistä asioista, kuten vuokrantasauksesta, sen periaatteista ja pitkän ajan korjaussuunnitelmista. Yhteistyöelimessä on 10 jäsentä, jotka asukkaiden puheenjohtajien neuvottelukunnat nimeävät keskuudestaan.

Vatron hallitus kiinteistön omistajan edustajana päättää sille Vatron yhtiöjärjestyksen ja lain mukaan kuuluvista kiinteistönpitoon liittyvistä tehtävistä, kuten lainanotosta ja vakuuksista.

Muiden kiinteistönpitoon kuuluvien asioiden valmistelusta, päätöksenteosta ja täytäntöönpanosta huolehtii Vatron henkilökunta kulloisenkin työn- ja vastuunjaon mukaisesti.

Vuokrantasaus

Vatron suorassa omistuksessa olevissa

aravavuokrataloissa on käytössä vuokrantasaus. Talojen tavanomaiset hoitomenot budjetoidaan taloittain ja budjetista päättää talohallitus neuvoteltuaan asukastoimikunnan kanssa. Talon hoitomenot, kuten huolto-, siivous- ja kunnossapitokustannukset sekä veden-, lämmön- ja sähkönkulutus ovat juuri niitä kustannuksia, joihin talon asukkailla on mahdollisuus vaikuttaa.

Pääomamenot eli lainojen lyhenykset ja korot ovat sen sijaan kustannuksia, jotka valtiovalta määrää. Näiden jaossa taloille tulee noudattaa oikeudenmukaisuutta. Tähän oikeudenmukaiseen jakoon asukkaiden yhteistyöelin ottaa kantaa.

Pääomakustannukset tasataan taloille siten, että ne vastaavat kunkin kiinteistön ja asunnon kysyntää sekä käyttöarvoa.

Käyttöarvoa arvioitaessa otetaan huomioon kiinteistön sijainti, tyyppi, palvelujen saatavuus ja läheisyys, harastusmahdollisuuksien olemassaolo ym. kiinteistön haluttavuuteen vaikuttavat ulkoiset tekijät. Lisäksi otetaan huomioon kiinteistön itsensä ominaisuudet, kuten ikä, kunto, laatu- ja varustetaso, ulkoalueiden miellyttävyys jne.

Käyttöarvon lisäksi tasauksessa on otettava huomioon kiinteistön todellinen sen hetkinen haluttavuus eli

kysyntä. Tämä saadaan selville vuokra-asuntojonossa olevien toiveiden perusteella tai tarjoamalla yksittäistä kohdetta julkisesti vuokralle.

Kiinteistössä sijaitsevan yksittäisen asunnon vuokraan vaikuttaa vielä asunnon koko, sen sijainti rakennuksessa ja asunnon laatu- ja varustetaso suhteessa muihin asuntoihin.

Käytännössä tasaus tapahtuu siten, että kiinteistöt asetetaan paremmuusjärjestykseen niiden kriteereiden perusteella, joilla yleensä ihmiset arvostavat eri kohteita ja asuntoja. Samalla tavalla muotoutuu markkinoilla ns. käypä arvo eli markkina-arvo eri kohteille.

Aravavuokra-asuntojen vuokrantasauksessa kuitenkin tasataan saman omistajan kiinteistöjen omakustannusperusteisia kustannuksia. Näin ollen missään oloissa ei voida periä korkeimpia mahdollisia käyviä vuokria, kuten vapailla markkinoilla on mahdollista.

Lopuksi

Asukasdemokratia toimii talon omistajan ja asukkaan molemminpuoliseksi eduksi. Sen tarkoituksena on lisätä yhteisymmärrystä ja tietoa sekä lisätä viihtyvyyttä ja edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa.